



**PERBANDINGAN HUKUM PEROLEHAN HAK
ATAS TANAH UNTUK ORANG ASING DI
INDONESIA KHUSUSNYA DI PULAU BATAM
DENGAN ORANG ASING DI NEGARA MALAYSIA**

TESIS

**Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S-2
Program Studi Magister Kenotariatan**

**Oleh
AGUS SETYADI HADISUSILO
B4B 007 008**

**PEMBIMBING :
Hj. Endang Sri Santi, SH., MH.**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2009**



**PERBANDINGAN HUKUM PEROLEHAN HAK
ATAS TANAH UNTUK ORANG ASING DI
INDONESIA KHUSUSNYA DI PULAU BATAM
DENGAN ORANG ASING DI NEGARA MALAYSIA**

TESIS

Disusun

**Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S-2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Oleh

**AGUS SETYADI HADISUSILO
B4B 007 008**

PEMBIMBING :

Hj. Endang Sri Santi, SH., MH.

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2009**

© AGUS SETYADI HADISUSILO 2009

**PERBANDINGAN HUKUM PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH UNTUK ORANG ASING DI INDONESIA**

**KHUSUSNYA DI PULAU BATAM DENGAN ORANG
ASING DI NEGARA MALAYSIA**

**Disusun Oleh :
AGUS SETYADI HADISUSILO
B4B 007 008**

**Dipertahankan di hadapan Tim Penguji
Pada tanggal 28 Maret 2009**

**Tesis ini telah diterima
Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

**Pembimbing Utama
Studi
Kenotariatan**

**Ketua Program
Magister**

**Hj. Endang Sri Santi, SH., MH.
MH.**

NIP. 130 929 452

H. Kashadi, SH.,

NIP. 131 124 438

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini, Nama : **AGUS SETYADI HADISUSILO**, dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Tesis ini adalah **hasil karya saya sendiri** dan di dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi / lembaga pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam daftar pustaka;
2. ***Tidak keberatan untuk dipublikasikan*** oleh Universitas Diponegoro dengan sarana apapun , baik seluruhnya atau sebagian, untuk kepentingan akademik / ilmiah yang non komersial sifatnya.

Batam, 28 Maret 2009

Yang menerangkan,

AGUS SETYADI HADISUSILO

KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmaanirrahim,

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan berkah, rahmah, serta karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul **“Perbandingan Hukum Perolehan Hak Atas Tanah Untuk Orang Asing di Indonesia Khususnya di Pulau Batam Dengan Orang Asing di Negara Malaysia”**

Penyusunan tesis ini bertujuan untuk memenuhi dan melengkapi persyaratan guna mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Pada kesempatan ini, pertama perkenankanlah penulis menyampaikan rasa hormat dan ucapan terima kasih yang tak terhingga kepada Ibu Hj.Endang Sri Santi,SH.MH selaku pembimbing yang penuh kesabaran dan ketulusan hati telah mencurahkan dan memberikan saran-saran terbaik kepada penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini.

Selanjutnya penulis juga ingin mengucapkan terima kasih kepada pihak pihak yang telah membantu penulis dalam penulisan Tesis ini, antara lain:

1. Bapak Prof. Dr. Arief Hidayat, SH. M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang;
2. Bapak H. Kashadi, SH, MH selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang;
3. Bapak Dr. Budi Santoso,SH.MS selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang Bidang Akademik;

4. Bapak DR, Suteki, SH.M.Hum selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang Bidang Administrasi dan Keuangan;
5. Bapak DR.HJ.Badrul Hisham Bin Kassim selaku Timbalan Pengarah (sektoral) Unit Perancang Ekonomi Negeri, Johor, Malaysia;
6. Bapak H. Zainabdin Bin Ahmad Pejabat Pengarah Tanah dan Galian, Johor, Malaysia;
7. Bapak Farizal Bin Ismail selaku Ketua Penolong Pegawai Daerah, Pejabat Daerah Johor Baru, Malaysia;
8. Ibu Jamie Lim selaku Kepala Kantor Paradise Realty Sdn Bhd di Johor Bahru, Malaysia;
9. Staf pengajar / Dosen yang telah dengan tulus ikhlas menularkan ilmunya sehingga penulis dapat menyelesaikan studi, dan karyawan/staf administrasi Program Studi Magister Pascasarjana Universitas Diponegoro yang telah membantu selama penulis mengikuti perkuliahan;
10. Ibunda Hj. Siti Khuna'ah Hadisusilo yang penulis banggakan yang tiada henti untuk selalu mendoakan, mencurahkan cinta dan kasih sayangnya, memberikan semangat dan pengorbanan yang tulus ikhlas agar penulis dapat menyelesaikan studi di Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
11. Anak-anakku Kartika Andhiki Perdiani, SH beserta keluarga dan Baskoro Yusticia Prakoso, S.Ked yang ayah cintai dan sayangi serta ayah banggakan, yang telah memberikan semangat, dukungan dan doa serta pengorbanan;

12. Rekan-rekan kerja di Kantor Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam khususnya di Sub Direktorat Hak Atas Tanah Direktorat Pengelolaan Lahan atas dukungan dan kerjasamanya.

13. Semua pihak yang telah membantu penulis dalam penulisan Tesis ini baik secara langsung maupun tidak langsung yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini masih belum sempurna dan masih banyak kekurangan baik bentuk maupun isinya.

Apabila terdapat kesalahan, kekurangan dan ketidak sempurnaan dalam penulisan tesis ini, maka hal tersebut bukan suatu kesengajaan, melainkan semata-mata karena kekhilafan penulis, oleh karena itu kepada seluruh pembaca mohon memaklumi dan dengan segala kerendahan hati, penulis dengan senang hati menerima saran dan kritik dalam rangka penyempurnaan tesis ini.

Akhirnya penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan dapat menjadi sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu Hukum, khususnya Hukum Pertanahan di Indonesia.

Batam, 28 Maret 2009

Penulis

Abstrak

Studi Perbandingan hukum perolehan hak atas tanah untuk orang asing di Indonesia (Batam) dengan Malaysia. Tujuan daripada penelitian ini adalah:

1. Menentukan status kepemilikan tanah untuk orang asing di Indonesia dan Malaysia
2. Membandingkan proses perolehan hak atas tanah untuk orang asing di Indonesia dan Malaysia
3. Menganalisa apakah PP No.41 Tahun 1996 telah cukup untuk mengatur dan mengontrol kepemilikan tanah bagi orang asing di Indonesia.

Penelitian tentang perolehan hak atas tanah untuk orang asing di Indonesia dan Malaysia ini menggunakan metodologi pendekatan Yuridis Normative , yaitu meneliti asas asas hukum, kaidah hukum dan sistematika hukum., sedangkan data data dalam penelitian ini diperoleh dari data primair dan data sekunder. Data primer diperoleh dari Interview dengan personil di beberapa kantor Pertanahan di Johor Bahru, Malaysia, kantor Pertanahan Kota Batam, kantor Otorita Batam, sedangkan data sekunder diperoleh dari perpustakaan.

Berdasarkan ketentuan hukum Nasional Malaysia, orang asing yang akan memperoleh tanah/bangunan harus memenuhi beberapa persyaratan diantaranya:

- a) Pemohon wajib menyerahkan aplikasi disertai dokumen pendukung yang ditujukan kepada Kantor Pejabat Tanah dan Galian;
- b) Kemudian permohonan ini dipresentasikan di Badan Musyawarah Eksekutif atau Direktur Kantor Tanah dan Galian untuk persetujuan / penolakan;
- c) Permohonan yang disetujui / ditolak kemudian diteruskan ke Pejabat Tanah Daerah, Dirjen Pertanahan dan Pertambangan, Badan Koordinasi Penanaman Modal;
- d) Bagi orang asing yang membeli rumah diatas harga RM.250,000 sejak bulan Desember 2006 tidak diperlukan lagi izin dari Foreign Investment Committee.

Rumah tinggal atau hunian di Daerah Industri Pulau Batam yang dapat dimiliki oleh orang asing adalah: dikawasan sebagai berikut:

- a) kawasan pariwisata yang telah dilengkapi sarana dan prasarananya untuk menunjang kepariwisataan;
- b) Kawasan pemukiman yang meliputi Rumah Susun atau Rumah Tidak Susun (Horizontal) yang tidak termasuk Rumah Sederhana dan Rumah Sangat Sederhana dengan pembatasan pemilikan tanah tidak melebihi 2.000 M2

PP No.41 Tahun 1996 belum mencapai hasil yang maksimal untuk mengontrol kepemilikan rumah tempat tinggal untuk orang asing

Kata Kunci : Perbandingan Hukum, Hak Atas Tanah, Orang Asing

Abstract

The Law of Comparative study of Land Ownership Aquisition for Foreigner Between Indonesia and Malaysia. The purpose of this research are as follows:

1. to determine the status of foreign land ownership in Indonesia and Malaysia
2. to compare the process of land acquisition and land ownership between Indonesia and Malaysia
3. to analyze whether The government regulation No.41 (1996) whether it is sufficient to regulate and control foreign ownership of land

The research of comparative study approaches to land acquisition by foreigner in Indonesia and Malaysia use a methodology a judicial normative approach to law. The data used in this research consists of primary and secondary data. The primary data was obtained from interviews with personnel in Land Department in Malaysia, the secondary data was obtained from library research, by means of research into primary data, secondary data and tertiary legal material.

Based on The National Land Code, for obtaining a house, foreigner should follow the some conditions such as :

- a) Applicant/s or representatives submits their application along with the necessary particulars to the State Land and Mines Office (PTG);

- b) The paper is presented in the State Executive Meeting(EXCO) of the director of State Land and Mines for consideration and approval/rejection;
- c) The approval or rejection will be prepared and also forwarded to the District Land Office (PTD), Department of Director General Lands and Mines, Foreign Investment Committee (FIC) and Malaysia My Second Home Centre for record purpose;
- d) Every application for the approval for the approval of land ownership shall abide the Foreign Investment Committee (FIC);
- e) Ownership of residential units for the price exceeding RM.250.000,- per unit do not require the approval from the Foreign Investment Committee (FIC) no condition of usage and limitation of residential ownership applied which took effect from December 21,2006

A dwelling or residential place and or a house which can be owned by a foreigner in the industrial area of Batam Island shall be located in the following areas:

- a) Tourist area which is already equipped with complete facilities and infrastructure to support tourism or
- b) Residential area covering an Apartment building or one level (horizontal) building which is not categorized as a low cost house and a very low cost house and is limited to have a maximum area of 2000 M2

The government Regulation No.41 dated June 17,1996 regarding The Ownership of Dwelling House or Residence by Foreigner in Indonesia is not sufficient to regulate and control foreign Land Ownership

Key Word :The Law of Comparative Study, Land Ownership Acquisition, Foreigner

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI.....	ix

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
-------------------------	---

B. Rumusan Masalah	13
C. Tujuan Penelitian	16
D. Manfaat Penelitian	16
E. Kerangka Teori.....	17
F. Metode Penelitian	26
a. Sifat Penelitian	27
b. Jenis Penelitian	27
c. Analisa Data	32
d. Jalannya Penelitian.....	33
G. Sistematika Penulisan	34

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

1. Hak Atas Tanah.....	36
1.1. Hak Atas Tanah Sebelum Berlakunya UUPA dan Ketentuan Konversi	36
1.1.1. Hak Atas Tanah Barat.....	36
1. Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Konversi Hak Barat	37
2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan Mengenai Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Konversi Hak Barat.....	40
1.1.2. Hak Atas Tanah Adat.....	42

1.2. Hak Atas Tanah Menurut UUPA.....	43
1.2.1. Hak Milik	46
A. Pengertian dan Sifat Hak Milik	46
B. Subyek dan Obyek Hak Milik	47
C. Terjadinya Hak Milik	48
D. Hapusnya Hak Milik.....	49
1.2.2. Hak Pakai.....	50
A. Pengertian Hak Pakai.....	50
B. Subyek dan Obyek Hak Pakai.....	50
C. Terjadinya Hak Pakai	52
D. Hapusnya Hak Pakai.....	52
1.2.3. Hak Pengelolaan di Batam	53
2. Pengertian Orang Asing	57

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kepemilikan Tanah.....	59
1.1. Kepemilikan Tanah Warga Negara Asing Di Indonesia	59
1.2. Hapusnya hak atas tanah beserta bangunan sebelum berakhirnya jangka waktu hak atas tanah.....	69
1.3. Intansi Terkait dan Sanksi	72
1.4. Kepemilikan Tanah/Rumah Tinggal di Pulau Batam.....	77
B. Kepemilikan Tanah Untuk Orang Asing Di Malaysia	89

BAB IV PENUTUP

1. Simpulan.....	96
2. Saran	98

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk matipun manusia masih memerlukan tanah.

Jumlah luasnya tanah yang dikuasai oleh manusia terbatas sekali, sedangkan jumlah yang berhajat terhadap tanah senantiasa bertambah. Selain bertambah banyaknya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat perumahan, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, social budaya dan teknologi menghendaki pula tersedianya tanah yang banyak misalnya untuk perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan dan jalan-jalan untuk perhubungan.¹

Negara negara di wilayah Asia Pacific dalam dua decade belakangan ini telah mengalami pertumbuhan ekonomi yang cukup pesat. Untuk terus meningkatkan pertumbuhan ekonomi , pemerintah Indonesia telah menggalakan segala usaha, diantaranya membuka daerah daerah industri baru, mempermudah perizinan PMA, menggalakan ekspor non migas serta meningkatkan industri pariwisata yang cukup potensial di Bumi Pertiwi.

Pulau Batam sebagai pulau terdekat dengan Singapore (20 Km) yang merupakan simpul jasa Asia Pacific. Pada awalnya pengembangan pulau Batam lebih ditekankan pada pendekatan keamanan (*security approach*) yang merupakan landasan pemikiran bagi upaya

¹ K.Wantjik Saleh. *Hak Anda Atas Tanah*. (Jakarta: Ghalia Indonesia, Cetakan Ketiga, 1977) Hal.7

mengembangkan wilayah perbatasan dimana banyak terdapat pulau-pulau kosong tak berpenghuni yang sangat rawan dari segi keamanan. Selain itu, pendekatan ini dilakukan dengan tujuan agar pulau Batam berkembang dengan dipicu oleh pembangunan infrastruktur yang dapat berperan sebagai *self properling growth* : yang pada gilirannya dapat membiayai sendiri upaya pembangunan dan pengembangannya.²

Pulau Batam mempunyai luas wilayah kurang lebih 1.647,83 Km², yang terdiri dari lautan 1.035,30 Km dan daratan 612,53 Km². jumlah penduduk Batam hingga bulan Desember 2007 tercatat telah mencapai 724.315 jiwa. Jumlah tenaga kerja di Batam sampai dengan Desember 2007 adalah 243.856 orang yang terdiri dari para pekerja local atau tenaga kerja Indonesia sebanyak 240.509 orang sedangkan jumlah tenaga kerja asing sebanyak 3.347. orang.³

Perjalanan panjang Batam sebagai Daerah Industri setidaknya dapat dimulai dari Tahun 1970. Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 65 Tahun 1970 tentang pelaksanaan Proyek Pembangunan Batam, Pemerintah menetapkan pulau Batam sebagai basis logistic dan operasional bagi usaha usaha industri yang berhubungan dengan eksploitasi minyak dan gas bumi.

Pembangunan pulau Batam dimulai sejak pertengahan Tahun 1970 memang lebih sedikit lambat dibandingkan daerah lainnya yang dimulai sejak pertengahan Tahun 1970, sementara Master Plan pulau Batam sendiri dimulai pada Tahun 1972 bekerja sama dengan pemerintah Indonesia,

² 32 Years Development Batam Industrial Development Authority, 2003. Hal.40

³ Dinas Tenaga Kerja Kota Batam , 2007. Hal 17

Jepang dan USA telah menghasilkan strategi pembangunan pada waktu itu lebih mengutamakan industri eksplorasi minyak dan gas bumi.

Periode Pembangunan

1. Tahun 1971 – 1975 merupakan masa persiapan dan permulaan pembangunan dengan ketua Otorita Batam, **Ibnu Sutowo**. Titik berat pengembangannya tertuju pada kegiatan pertamina dan pencarian minyak lepas pantai.
2. Tahun 1976 – 1978 merupakan periode konsolidasi dengan ketua Otorita Batm, **J.B. Sumarlin**. Dalam masa pengembangan itu penekanan pembangunan adalah konsolidasi dan pemeliharaan prasarana dan asset yang sudah ada, sehubungan dengan krisis Pertamina
3. Tahun 1978 – 1983 periode rencana dan lanjutan pembangunan prasarana utama dengan Ketua Otorita Batam. **B.J.Habibie**. Pada periode ini rencana pengembangan disesuaikan dengan strategi pengembangan, strategi pembangunan nasional dan situasi ekonomi dunia yang sedang mengalami resesi.
4. Tahun 1983 – 1998, periode penanaman modal dan industri serta pengembangannya dengan ketua Otorita Batam. **B.J.Habibie**. Semenjak Presiden Soeharto pada tanggal 27 Desember 1983 meresmikan selesainya pembangunan prasarana prasarana utama, maka daerah industri pulau Batam mulai dipasarkan secara nyata, penanaman modal mulai tumbuh baik dalam bidang industri, perdagangan, jasa dan pariwisata.

5. Tahun 1998 – Juni 1998 periode penanaman modal lanjutan dengan ketua Otorita Batam **J.E.Habibie**
6. 1998 – 2005 adalah periode pengembangan pembangunan prasarana dan penanaman modal lanjutan dengan perhatian lebih besar pada kesejahteraan rakyat. dengan Ketua Otorita Batam **Ismeth Abdullah**
7. Tahun 2005 sampai sekarang adalah periode pengembangan Batam, dengan penekanan pada peningkatan sarana dan prasarana, penanaman modal serta kualitas lingkungan hidup dengan ketua Otorita Batam **Mustofa Widjaja.**⁴

Dalam rangka pengembangan pulau Batam telah diterbitkan beberapa Keputusan Presiden antara lain.

- a. Keputusan Presiden Nomor 74 Tahun 1971 tentang Pengembangan Pulau Batam, Pemerintah menetapkan pulau Batam sebagai daerah industry;
- b. Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 dibentuk Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam yang langsung bertanggung jawab kepada Presiden, setelah pembentukan Badan Otorita Batam inilah pembangunan infrastruktur dimulai;
- c. Keputusan Presiden Nomor 33 Tahun 1974 beberapa wilayah Timur Pulau Batam, daerah Batu Ampar dan Sekupang ditetapkan sebagai Bonded Warehouse;
- d. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 Pemerintah memberikan Hak Pengelolaan Lahan (HPL) kepada Otorita Batam,

⁴*Development Progress of Batam 2nd Semester of 2007.* Hal 5

sehingga semua perencanaan tata ruang dan pengalokasian lahan dilakukan oleh Otorita Batam;

- e. Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1978 seluruh pulau Batam ditetapkan sebagai Bonded Warehouse dan disusul Keputusan Presiden Nomor Nomor 56 Tahun 1984 yang menetapkan pulau Batam, pulau Kasem, Moi Moi, Tanjung Sauh dan Janda Berias sebagai *Bonded Warehouse*;
- f. Keputusan Presiden Nomor 28 Tahun 1992 penambahan wilayah lingkungan kerja Daerah Industri pulau Batam hingga pulau Rempang dan pulau Galang sekaligus meningkatkan status seluruh wilayah kerja Otorita Batam menjadi Kawasan Berikat (*Bonded Zone*);
- g. Undang undang nomor 53 Tahun 1999 tentang pembentukan kota Batam dan kedudukan Badan Otorita Batam dalam pembangunan Batam;
- h. Keputusan Presiden nomor 113 Tahun 2000 tentang perubahan keempat atas Keputusan Presiden RI No 41 Tahun 1973.
- i. Keputusan Presiden Nomor 25 Tahun 2005 tentang perubahan kelima atas Keputusan Presden Nomor 41 Tahun 1973;
- j. Undang Undang Nomor 36 Tahun 2000 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang Undang Nomor 1 Tahun 2000 tentang kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas;
- k. Peraturan Pemerintah Pengganti Undang Undang Nomor 1 Tahun 2007 tentang Perubahan atas Undang Undang nomor 36 Tahun 2000 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang Undang Nomor 1

Tahun 2000 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan bebas dan Peraturan Pemerintah Nomor 46 tahun 2007 tentang kawasan Perdagangan bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.

Sampai saat ini Batam sudah ditetapkan sebagai kawasan ekonomi khusus (*Special Economic Zone*) setelah Pemerintah menetapkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang Undang Nomor 1 Tahun 2007 tentang Peraturan Pemerintah Pengganti Undang Undang Nomor 36 Tahun 2007 tentang Perubahan atas Undang Nomor 36 Tahun 2000 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan bebas menjadi Undang Undang.

Berdasarkan Undang undang Nomor 36 Tahun 2000 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas disebutkan bahwa setiap kawasan perdagangan bebas akan dibentuk Dewan Kawasan yang akan diketuai oleh Gubernur.

Kota Batam merupakan Pulau yang sangat strategis dikarenakan terletak di jalur pelayaran international. Hal ini membuat orang asing menjadikan pulau Batam sebagai tempat kunjungan dan pariwisata bagi mereka, sebagai kawasan industri, pariwisata, transhipmet dan perdagangan mempunyai tingkat pertumbuhan ekonominya yang tinggi. Beberapa hal lain daya tarik Batam antara lain :

1. Letak geografis yang berada didekat Selat Malaka yang merupakan jalur pelayaran teramai di dunia, dekat dengan Singapore yang merupakan salah satu pusat keuangan dunia, simpul distribusi dunia dan tujuan wisata dunia;
2. Fasilitas istimewa perpajakan dan kepabeanan (*Customs and Tax Privileged Facility*);
3. Minimalisasi birokrasi;
4. Tersedianya prasarana dan sarana pendukung;
5. Faktor keamanan.

Saat ini Batam menjadi salah satu pintu gerbang lalu lintas wisatawan yang keluar masuk Indonesia. Oleh karena itu pemerintah menetapkan 6 (enam) pelabuhan pelabuhan laut yang ada di Batam sebagai tempat pemeriksaan imigrasi.

Dalam Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M-04.IZ.01.10 Tahun 2003 tentang Visa Kunjungan Saat Kedatangan (*Visa on Arrival*) Pasal 2 ayat (2) b, pelabuhan pelabuhan laut di Batam sebagai tempat pemeriksaan imigrasi adalah Sekupang, Batu Ampar, Nongsa dan Marina Teluk Senimba.

Dengan banyaknya daya tarik ini, orang asing banyak yang ingin memiliki property di Batam, baik untuk memiliki tanah maupun bangunan. Namun tidak semua orang asing yang mempunyai uang dapat memiliki tanah/bangunan di Indonesia atau di Batam.

Peraturan perundangan undangan yang sudah ada di Indonesia yang mengatur bidang pertanahan adalah Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA) yang bertujuan :

1. Meletakkan dasar dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka terwujudnya masyarakat adil dan makmur;
2. Meletakkan dasar dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
3. Meletakkan dasar dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya

Dalam rangka menjamin kepastian dan perlindungan hukum terhadap penguasaan tanah di Indonesia termasuk tanah tanah adat, Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 secara garis besar mengatur:

1. Peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah;
2. Hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai perseorangan, kelompok dan badan hukum yang sah;
3. Hubungan hubungan hukum antara orang orang dan perbuatan perbuatan hukum yang berkaitan dengan pertanahan termasuk menyangkut pendaftarannya.

Pemberian hak atas tanah bagi orang asing dan badan hukum asing di Indonesia, berdasarkan ketentuan Pasal 42 dan Pasal 45 UUPA adalah hak pakai dan hak sewa, Peraturan perundangan undangan yang mengatur ketentuan tersebut dalam pelaksanaannya adalah Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.7 Tahun 1996 dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No.8 Tahun 1996 tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing.

Peraturan peraturan hak atas tanah tersebut diatas bertumpu pada Pasal Pasal UUPA yang merupakan pelaksanaan amanat Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar 1945, yang menyatakan bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat dan digunakan untuk mencapai sebesar besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang berdaulat, adil dan makmur.

Pemberian Hak Pengelolaan (HPL) kepada Otorita Batam untuk mendukung secara intensif pelaksanaan misi sosialnya yaitu pemberian pelayanan publik seperti penyediaan kebutuhan pokok masyarakat. HPL bukan hak atas tanah namun merupakan bentuk khusus dari Hak Menguasai Negara (HMN). Perbedaannya, HMN mengandung kewenangan untuk seluruh wilayah Indonesia, sedangkan HPL hanya mengandung kewenangan pada lingkup yang terbatas yaitu seluas tanah yang diberikan.⁵

Adapun mekanisme guna memperoleh Hak Pakai atas tanah oleh orang asing di Indonesia dapat diperoleh dengan beberapa peraturan pelaksanaan UUPA yaitu :

1. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai atas tanah;

⁵ Nurhasan Ismail. *Perkembangan Hukum Pertanahan* (Yogyakarta : Penerbit Huma 2007) Hal. 121

2. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
4. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1996 (PMNA/KBPN) tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau hunian oleh orang asing;
5. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 (PMNA/KBPN) tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah;
6. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 (PMNA/KBPN) tentang pelimpahan kewenangan pemberian dan pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah Negara;
7. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 (PMNA/KBPN) tentang tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah Negara dan hak pengelolaan;
8. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tentang perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai.

Demikian pula proses dan status kepemilikan Property oleh orang asing di Malaysia membuka wawasan penulis untuk membandingkan dengan Indonesia, dimana di Malaysia mempunyai strategi tertentu untuk menarik orang asing, disamping itu proses kepemilikannya ternyata mempunyai suatu kelebihan yang mampu data pembayaran pajak pembelian property.

B. Rumusan Masalah

Peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan di Indonesia khususnya di Batam mengatur sedemikian ketatnya untuk kepemilikan tanah untuk orang asing. Namun

masih banyak celah yang diperoleh atau dimanfaatkan oleh orang asing untuk memiliki property di Indonesia dengan berbagai cara guna menguasai tanah dengan lebih cepat karena peraturan perundangan undangan yang ada sekarang ini dalam pengurusan perolehan hak atas tanah atau bangunan membutuhkan waktu yang relative lama, sedangkan orang asing umumnya ingin mendapatkan secara praktis.

Negara Malaysia pada tahun 2007 dengan jumlah penduduk kira kira 27,17 juta orang dan diperkirakan pada tahun 2010 akan naik menjadi 28,18 juta orang. Rata rata umur menengah di Negara Malaysia adalah 27,4 tahun pada tahun 2007 dan dari total sebesar 63,4%. Terdiri dari penduduk usia kerja antara 15 sampai 64 tahun Untuk mengarasi permintaan yang sangat tinggi akan kebutuhan rumah, sekolah dan kesempatan kerja, maka pemerintah Malaysia memperkirakan 63,8% penduduknya akan tinggal di daerah daerah perkampungan.⁶

Pertumbuhan ekonomi pada tahun 2008, pendapatan perkapita diharapkan berkembang menjadi RM.22,345 pada tahun 2007 menjadi naik RM.23,864 di tahun 2008.

Strategi alternative yang dikembangkan Malaysia terdiri dari beberapa aspek, strategi ini tidak dibangun sekaligus, tetapi bertahap mengikuti perkembangan yang terjadi dan melihat kelemahan dari kebijakan sebelumnya. Salah satu strategi yang dilakukan adalah kebijakan fiskal yang direncanakan untuk memangkas pengeluaran Negara sebesar 18% pada bulan Desember 1997.

Pada bulan Juli 1998, pemerintah kemudian mengeluarkan sebuah paket kebijakan untuk stimulus fiskal yang juga mencakup tambahan alokasi dana pembangunan sebesar RM 7 milyar. Dana pembangunan sebesar RM 7

⁶ *Malaysian Real Estate-Cautious Optimism*.KFH Research,2007)

milyard itu meliputi pengembangan sector pertanian, perumahan, pendidikan, kesehatan dan pembangunan pedesaan, disamping itu pemerintah Malaysia juga menyediakan dana sebesar RM 5 milyar untuk pembangunan infrastruktur ⁷

Di Malaysia terdapat lembaga yang bertanggung jawab untuk memberikan persetujuan tentang pemilikan property oleh orang asing, yaitu *Foreign Investment Committee* (FIC)

Secara umum disebutkan bahwa semua asset yang dimiliki orang asing memerlukan persetujuan FIC, berapapun nilainya, Harga minimal asset yang dipunyai orang asing adalah RM.250.000,- kecuali untuk tanah yang diperuntukan bagi industri, semua asset tersebut tidak boleh dijual sebelum jangka waktu 3 (tiga) tahun semenjak persetujuan FIC. ⁸

Pembatasan/syarat tertentu bagi WNA untuk memiliki Residential Property, bahkan WNA tidak diperkenankan memiliki landed property. Di Malaysia juga dikenal adanya Malay Reservation Act, yang pada intinya melarang orang orang asing untuk memiliki tanah yang khusus diperuntukan bagi Negara Malaysia.

Perumusan Masalah

1. Bagaimana status kepemilikan tanah oleh orang asing di Batam dan di Malaysia ?
2. Apakah Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia dapat diberlakukan bagi orang asing di Batam?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- 1 Untuk mengetahui status kepemilikan tanah oleh orang asing di Batam dan Malaysia;

⁷ Martin Khor. *Meniti Jalan Lain*. (Yogyakarta :Insist Press,2008) Hal 33

⁸ *Malaysia Relaxes Property Ownership Rules For Foreigners*. (Asian Economic News,May 7,2001)

2. Untuk melihat perbandingan proses dan status kepemilikan tanah di Batam dan di Malaysia.
3. Untuk menganalisa Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia dapat membantu mengontrol penguasaan tanah oleh orang asing di Batam.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian ini adalah :

1. Secara teoritis diharapkan dapat sumbangsih pemikiran bagi pengembangan Hukum Agraria dan proses kepemilikan property bagi orang asing khususnya, dimana proses ini diharapkan mampu mendukung pengontrolan di bidang pajak dan investasi bagi orang asing
2. Secara praktis penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi pembaca dan masyarakat umumnya yang ingin melakukan pembelian atau peralihan hak atas tanah kepada orang asing di Batam.

E. Kerangka Pemikiran

Sampai saat ini berlangsungnya peristiwa migrasi merupakan perkara biasa (*ordinary*) terjadi di muka bumi dan salah satu hak asasi manusia yang dijamin oleh Konvensi Jenewa. Meskipun demikian, dewasa ini seseorang tidaklah dapat secara sesuka hatinya keluar masuk suatu negara. Sebab, tak ada lagi wilayah tak bertuan di muka bumi, kecuali di lautan bebas, serta di kutub utara dan kutub selatan. Masing-masing negara membuat peraturan (undang-undang) yang mengatur tentang syarat-syarat dan siapa-siapa yang boleh masuk ke negaranya, demikian juga bagi orang-orang yang akan pergi ke luar negeri. Sesuai dengan ketentuan internasional yang berlaku, seseorang yang akan berkunjung ke negara lain harus memiliki Dokumen Perjalanan Internasional antar negara yang sah dan berlaku.

Posisi konteks dan kontribusi bidang keimigrasian terhadap berbagai sektor kehidupan masyarakat telah menempatkan keberadaannya pada kedudukan penting, yang

dapat memberikan citra baik serta manfaat bagi negara dan bangsa, serta sebaliknya sekaligus bersifat rawan bila menimbulkan masalah yang tidak diharapkan.

Seseorang yang melakukan tindakan tertentu terhadap hak milik pribadinya (*private goods*) tidak akan berdampak apa pun terhadap individu atau kelompok lainnya. Sebaliknya “public goods” memiliki dimensi kolektif karena penggunaannya dapat berimplikasi negatif atau positif terhadap individu atau kelompok individu lain, dan persoalan dapat menjadi serius apabila penggunaannya berdampak negatif terhadap individu atau kelompok individu lain, sekalipun tidak ikut memanfaatkannya. Dalam hal ini, preferensi individu terhadap komoditi individu (*private goods*) dapat dipisahkan dengan individu lainnya. Sebaliknya, pada public goods, preferensi kolektif tidak dapat dipisahkan karena telah terproses lewat sistem atau pranata politik. Dalam perspektif “Public Choice”, sistem dan pranata inilah yang menjadi basis pengambilan keputusan pemerintah untuk masalah-masalah yang bersifat publik dan kolektif.

Dalam rangka memenuhi kebutuhan pribadinya, setiap pribadi (privat) pada dasarnya memiliki tendensi untuk memaksimalkan manfaat utilitas untuk kepentingannya sendiri karena selalu berhadapan dengan realitas akan keterbatasan sumber daya yang dimilikinya. Dengan hak milik tersebut setiap pribadi menjadi pelaku ekonomi yang mempunyai kapasitas untuk memutuskan secara rasional dalam memilih berbagai alternatif pilihan ekonomi, sosial dan politik. Berarti dalam hal ini, bahwa selain untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan pribadinya, secara tidak langsung setiap pribadi juga berusaha untuk mengisi tujuan-tujuan dan kepentingan kelompok atau sosial (*social interest*), sehingga menjadi tidak relevan apabila kepentingan pribadi (*privasi*) dipertentangkan dengan kepentingan publik karena keduanya (*self and social interest*) dapat diselaraskan dengan aturan main kolektif yang disetujui bersama. Berdasarkan pandangan tersebut, maka model kolektif (*public interest*) dapat dirumuskan dan dibuat dalam bentuk kebijakan publik tanpa menghilangkan kepentingan pribadi.

Intervensi pemerintah terhadap kepentingan individu dapat dibenarkan dengan alasan menyeimbangkan antara kepentingan individu dan kepentingan publik atau masyarakat. Kepentingan publik pada peraturan hukum memegang dua peranan, yaitu

peranan yang aktif dan peranan yang pasif. Kepentingan publik memegang peranan yang aktif terhadap segala peraturan hukum. Ia tersangkut secara aktif pada segala hukum. Peranan yang aktif dari kepentingan publik terhadap hukum adalah penuntutan adanya hukum dan isi hukum sedemikian rupa dalam pemenuhan tugasnya sebagai peraturan masyarakat yang adil dan damai. Jadi, kepentingan publik merupakan sebab untuk adanya hukum serta merupakan prinsip dalam menentukan isi hukum.

Berkaitan kepemilikan hak atas tanah oleh Warga Negara asing di Indonesia, menunjuk pada ketentuan Pasal 42 angka 2 UU No. 5 tahun 1960, yang lebih dikenal sebagai UUPA. Berangkat dari Pasal ini, UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun mengatur bahwa orang asing hanya dapat memiliki satuan rumah susun (SRS) yang dibangun atas tanah hak pakai.

Ketentuan ini sejalan dengan konsep rumah susun (rusun) yang dianut oleh Indonesia berbeda dengan konsep rusun pada umumnya yang dikenal dengan *strata title*. *Strata title* memungkinkan seseorang memiliki SRS tanpa memiliki tanah bersama (tanah di bawah bangunan rusun). Sedangkan Indonesia memandang pemilik SRS adalah juga pemilik tanah bersama sehingga konsekuensinya, untuk orang asing, tanah bersama juga harus atas hak pakai.

Sebenarnya masalah tersebut sudah disinggung PP No. 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia dan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 7 tahun 1996 yang di ubah oleh Permen No. 8 tahun 1996 tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing. Namun, regulasi ini kurang efektif di lapangan. Oleh karena itu, BPN mulai mengumpulkan masukan-masukan untuk melakukan revisi. Yang sudah pasti masuk agenda revisi adalah penetapan jangka waktu hak pakai yang belum diatur oleh UUPA.

Selama ini hak pakai diberikan dalam jangka waktu 25 tahun. Ada keinginan menyamakan dengan HGB 30 tahun. Ibnu mengklaim BPN juga tidak melupakan hak rakyat dengan berencana mengatur orang asing hanya diperbolehkan membeli dari pengembang dan hanya dapat menjual haknya ke rakyat.

Keenganan pengembang menggunakan hak pakai amat merugikan dunia investasi Indonesia, apabila dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal. Masalah fleksibilitas, peraturan tanah Indonesia lebih ramah kepada orang asing dibanding Singapura, Australia, dan Malaysia. Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tidak mengharuskan orang asing untuk tinggal terus menerus di Indonesia selama 12 bulan berturut-turut untuk membeli rumah di Indonesia dan tidak diharuskan beli langsung dari developer.

Peraturan Menteri Negara Agraria No. 7 Tahun 1996, lebih lanjut lagi, hanya mensyaratkan orang asing tersebut harus memberi manfaat untuk pembangunan nasional. Sedangkan Singapura, orang asing yang diperbolehkan memiliki rumah diharuskan menetap di sana, setidaknya setahun terus menerus. Di Australia, orang asing hanya boleh membeli langsung dari developer, dan di Malaysia orang asing boleh membeli rumah tapi dengan pajak sebesar 35% serta lewat KPR luar negeri.

Dalam pandangannya, kesulitan warga asing selama ini sebenarnya disebabkan karena developer dan masyarakat yang kurang sosialisasi. Developer, biasanya takut kalau menggunakan hak pakai, orang Indonesia tidak mau beli. Sedangkan masyarakat beranggapan hak pakai lebih lemah dari pada HGB. Minimnya tanah dengan hak pakai melahirkan praktek penghindaran hukum (*law-evading*). Ada tiga cara yang paling lazim digunakan: sewa menyewa jangka panjang, *convertible lease*, dan *nominee/trustee arrangement*. *Convertible lease* dapat disamakan dengan beli sewa di Indonesia. Rumah atau SRS disewa jangka panjang dengan hak opsi membeli berdasarkan harapan suatu saat HGB akan diperbolehkan untuk orang asing.

Konsep *nominee/trustee arrangement* sebenarnya tidak dikenal dalam sistem hukum Indonesia. "Dasarnya ya kebebasan berkontrak". Metode ini mengharuskan orang asing membentuk sebuah badan hukum Indonesia yang akan membeli SRS dari developer. Orang asing tersebut, nantinya seolah-olah akan memberikan sejumlah kredit dengan jaminan SRS tersebut. Nantinya, badan hukum tersebut akan memberikan seluruh hak sebagai penghuni SRS dengan pemberian kuasa kepada si orang asing sementara hak miliknya tetap berada di tangan si badan hukum.

Berdasarkan ketentuan Pasal 57 Pasal UUPA, pada dasarnya dapat ditarik 8 (delapan) prinsip filosofi yang terkandung di dalamnya. Prinsip filosofi itu yaitu :⁹

1. Kesatuan hukum agraria untuk seluruh wilayah tanah air.
Hal ini mengandung makna bahwa hanya ada satu aturan hukum tanah yang berlaku untuk seluruh Indonesia dari Sabang sampai Marauke. Berbeda dengan sebelum adanya UUPA, aturan hukum tanah yang berlaku di Indonesia, masih bersifat dualisme bahkan dualisme bahkan bersifat pluralisme. Kesatuan hukum agraria untuk seluruh wilayah tanah air ini juga disebut dengan istilah prinsip unifikasi.
2. Penghapusan pernyataan domien.
Pada waktu Belanda masih berkuasa di Indonesia, pemerintah Belanda mengeluarkan aturan yang disebut dengan istilah domien verklaring. Inti dari aturan ini adalah bahwa "semua tanah-tanah yang ada di Hindia Belanda adalah milik negara, kecuali, apabila dapat dibuktikan dengan hak eigendom seseorang.
Setelah Indonesia merdeka, aturan yang ditetapkan oleh Belanda ini tidak sesuai lagi dengan Dasar Negara Republik Indonesia, sebab dalam Pasal 33 (3) UUD 1945 disebutkan bahwa "Bumi, air, ruang angkasa, pada tingkat tertinggi, dikuasai oleh negara". Pengertian dikuasai dalam hal ini tidak berarti dimiliki. Oleh karena pernyataan domien (domien verklaring) bertentangan dengan UUD Republik Indonesia, maka setelah adanya UUPA, pernyataan domien tersebut harus dihapuskan.
3. Fungsi sosial hak atas tanah.
Semua hak atas tanah berfungsi sosial, artinya, apabila kepentingan pembangunan, kepentingan sosial, atau kepentingan pembangunan membutuhkan tanah, maka kita harus rela melepaskan hak pribadi kita atas tanah. Namun tetap dalam prinsip setiap pengambilan atau pembebasan tanah untuk kepentingan pembangunan, harus dengan ganti rugi.
Makna fungsi sosial dapat diartikan, diatas kepentingan pribadi terdapat kepentingan bersama.
4. Hukum agraria Indonesia bersumber dari hukum adat dan eksistensi hak ulayat.
Pasal 5 UUPA menyebutkan bahwa hukum agraria Indonesia bersumber dari hukum adat. Timbul pertanyaan hukum adat yang mana yang dijadikan dasar kelahiran UUPA, mengingat Indonesia pernah dibagi oleh Van Vollenhoven menjadi 19 wilayah hukum adat. Jawabnya tidak satupun dari pembagian wilayah menurut Van Vollenhoven, melainkan hukum adat yang disaneer menurut pendapat Prof. Budi Harsono, atau hukum adat yang diretool menurut pendapat Sudargo Gautama, atau hukum adat yang dimodrenisir menurut Prof. AP. Parlindungan, SH.
Jika mengacu kepada ketentuan Pasal 5 UUPA, maka hukum yang dijadikan dasar pembentukan UUPA adalah hukum adat yang memenuhi 5 (lima) unsure yaitu :
 1. Pro kepada pekingtingan bangsa.
 2. Pro kepada persatuan bangsa.
 3. Pro kepada sosialisme Indonesia.
 4. Tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.
 5. Memasukkan unsur agama.
Prinsip lain dari UUPA adalah eksistensi hak ulayat. Sebagai perbandingan dapat disebutkan bahwa hak ulayat adalah "hak persekutuan hukum adat atas tanah", atau dapat juga disebut hak kolektif masyarakat hukum adat atas tanah. Hak ulayat menurut pandangan UUPA tetap diakui keberadaannya, namun dengan ketentuan bahwa :
 1. Hak ulayat itu masih ada (belum mati atau tidak pernah mati), hak ulayat yang telah mati, tidak pernah hidup kembali.
 2. Hak ulayat itu pro kepada kepentingan bangsa.
 3. Hak ulayat itu pro kepada persatuan bangsa.
 4. Pro kepada sosialisme Indonesia.
 5. Tidak bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi.
5. Prinsip persamaan derajat laki-laki dan perempuan dalam penguasaan tanah.

⁹ www.hukumonline.com

Prinsip inilah yang dikenal dengan istilah prinsip persamaan gender. Artinya UUPA tidak membedakan laki-laki dan perempuan dalam penguasaan tanah, tetapi lebih menekankan kepada perlindungan ekonomi lemah. Artinya masyarakat ekonomi lemah itu lebih diperhatikan, dibandingkan dengan persoalan jenis kelamin (gender).

6. Prinsip reforma hubungan hukum antara manusia Indonesia dengan bumi, air dan ruang angkasa Indonesia.

Prinsip ini mengandung arti bahwa perlu menataan kembali hubungan hukum antara manusia Indonesia dengan bumi, air dan ruang angkasa Indonesia. Seperti diketahui sebelum adanya UUPA, banyak tanah tertumpuk ditangan tuan-tuan tanah atau petani-petani berdasi, sementara masyarakat petani yang justru membutuhkan tanah sebagai tempat untuk mencari nafkah, tidak memiliki tanah (petani tuna kisme), atau memiliki tanah tetapi hanya sedikit (jauh dibawah batas minimal) atau disebut juga dengan istilah petani gurem. Oleh karena itu perlu penataan kembali, agar terdapat keseimbangan dalam penguasaan tanah.

7. Prinsip land use planning.

Prinsip ini dikenal dengan istilah prinsip perencanaan dalam peruntukan dan penggunaan tanah. Sebelum Indonesia merdeka, peruntukan dan penggunaan tanah, tidak memiliki aturan, oleh karena perlu diatur dengan aturan yang jelas, agar dapat diketahui, maka lokasi perumahan, pertanian, usaha dan sebagainya. Dewasa ini prinsip yang demikian dikenal dengan istilah penataan ruang.

8. Prinsip nasionalitas atau prinsip kebangsaan

Prinsip ini mengandung arti hanya warga negara Indonesia yang diperbolehkan mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa Indonesia. Orang asing hanya boleh mempunyai hubungan yang bersifat sementara dengan bumi (tanah), air dan ruang angkasa Indonesia.

Kepentingan publik menuntut agar kepentingan-kepentingan perseorangan diatur dan dilindungi, sehingga ia sebanyak mungkin memelihara kepentingan orang lain. Kepentingan publik tidak hanya menuntut penerapan batas-batas dan perlindungan kepada kepentingan perseorangan melainkan juga bahwa dalam memelihara kepentingan pribadi, ia tidak merugikan kepentingan publik. Dengan demikian, disamping pengaturan dan perlindungan khusus yang diberikan oleh hukum perdata, juga diperlukan suatu peraturan dan perlindungan untuk kepentingan publik.

Otorita Batam dalam rangka mengantisipasi lancarnya pengadaan perumahan bagi warga Negara asing telah merevisi beberapa ketentuan tentang pemilikan rumah tinggal bagi orang asing, yaitu SK No.151/UM-KPTS/IX/1996 tanggal 28 September 1996, SK No.253/SKEP/KA/XII/1997 tanggal 11 Desember 1997 dan yang sekarang berlaku adalah SK No.068/KPTS/KA/III/1999 tanggal 3 Maret 1999. sedangkan untuk orang asing yang akan membeli property di pulau Batam cukup hanya dengan menunjukan passport yang masih berlaku saja. Hal tersebut dimaksudkan untuk mempermudah procedure perolehan perumahan serta untuk lebih menggairahkan sector property dan menambah

pemasukan dari sektor pajak yang pada akhirnya dapat bergulir guna meneruskan roda pembangunan di pulau Batam

F. Metode Penelitian

Dalam suatu penulisan ilmiah atau tesis agar mempunyai nilai ilmiah, maka perlu diperhatikan syarat syarat metode ilmiah. Oleh karena penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistimatis, metodologis dan konsisten melalui proses penelitian tersebut perlu diadakan analisis dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.¹⁰

Oleh karena itu dalam penulisan tesis ini, penulis menggunakan metodologi penulisan sebagai berikut :

a. Sifat Penelitian

Penelitian mengenai perbandingan perolehan Hak atas Tanah antara Indonesia (Batam) dan Malaysia ini merupakan penelitian dengan pendekatan yuridis normative, yaitu meneliti asas asas hukum, kaidah kaidah hukum, dan sistimatika hukum dengan cara meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder. Untuk menunjang dan melengkapi fakta yang ada, maka dilakukan pula penelitian lapangan guna memperoleh data primer secara langsung dari subjek penelitian.

b. Jenis Penelitian

Penelitian hukum ini didasarkan pada penelitian kepustakaan guna memperoleh data sekunder yang didukung dengan penelitian lapangan.

1. Penelitian Kepustakaan

- Data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan ini adalah sekunder. Data sekunder diperoleh dari :

¹⁰ Soeryono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif-Suatu Tinjauan Singkat*. (Jakarta: Rajawali Press.1985) Hal.1

1). Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang mengikat, meliputi:

- Undang undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA);
- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;
- Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia;
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1996 tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing;
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara;
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
- Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai;

- Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor 068/KPTS/KA/III/1999 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian dan Rumah Tempat Usaha oleh Orang Asing dan/atau Perusahaan Asing di Daerah Industri Pulau Batam;
 - Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor 09/KPTS/KA/L/IV/2005 tentang Penetapan Tarif Biaya Administrasi Balik Nama Peralihan Hak Tanah atas Penyerahan Bagian bagian Tanah Hak Pengelolaan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam.
- 2). Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan atau keterangan lanjutan mengenai bahan hukum primer, seperti
- a) Artikel artikel dalam situs internet, seperti misalnya di situs www.indonesia.go.id
 - b) Buku buku yang berkaitan dengan kepemilikan tanah di Indonesia dan di Malaysia
- 3). Bahan bahan Tersier, yaitu bahan bahan yang memberikan petunjuk maupun penyalasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti:
- a) Kamus Hukum
 - b) Kamus Inggris Indonesia
 - c) Alat Penelitian

Alat penelitian dalam penelitian kepustakaan ini adalah study dokumen. Yang dimaksudkan dengan studi dokumen yaitu mempelajari peraturan peraturan dalam bidang hukum yang menjadi objek penelitian kemudian memilih dan menghimpunnya. Dari usaha menghimpun tersebut kemudian dipilih asas asas hukum, kaedah hukum, ketentuan ketentuan, dan hubungan hukum yang berkaitan

dengan Perolehan Hak atas Tanah antara Indonesia (Batam) dan Malaysia.

II. Penelitian Lapangan

a. Data

Data yang diperoleh dari penelitian lapangan adalah data primer, yaitu segala sesuatu yang mempunyai hubungan dengan perolehan Hak atas Tanah antara Indonesia (Batam) dan Malaysia. Untuk memperoleh data primer tersebut telah ditentukan lokasi dan subjek penelitian sebagai berikut :

1) Lokasi Penelitian

PENULIS MENENTUKAN LOKASI PENELITIAN DI KANTOR PERTANAHAN KOTA BATAM, KANTOR REAL ESTATE KOTA BATAM, BADAN OTORITA BATAM , KEDUTAAN BESAR MALAYSIA DI JAKARTA (TIDAK TERDAPAT DATA), KANTOR PERTANAHAN DI JOHOR BAHRU MALAYSIA DIANTARANYA ADALAH KANTOR PEJABAT PENGARAH TANAH DAN GALIAN JOHOR BAHRU, UNIT PERANCANG EKONOMI NEGERI (UPEN) DI JOHOR BAHRU BAHRU, PEJABAT DAERAH JOHOR BAHRU DAN KANTOR REAL ESTATE PARADISE REALTY SDN,BHD JOHOR BAHRU.

b. Alat Penelitian

Alat penelitian dalam penelitian lapangan ini adalah wawancara yang dimaksud dengan wawancara adalah sebuah dialog yang dilakukan oleh pewawancara untuk memperoleh informasi dari terwawancara. Wawancara ini dipandu dengan menggunakan pedoman wawancara (*interview guide*) yang berisikan pertanyaan pertanyaan yang telah ditentukan sebelumnya.

c. Analisis Data

Data primer maupun data sekunder yang diperoleh dari penelitian lapangan tersebut kemudian dikumpulkan dan diseleksi, diklasifikasikan dan diidentifikasi untuk dianalisis dalam rangka memperoleh kesimpulan yang benar sesuai dengan permasalahan yang diangkat dalam tesis ini. Adapun metode yang dipergunakan dalam menganalisis data ini adalah metode kualitatif. Yang dimaksud dengan metode kualitatif adalah suatu metode analisis data yang mengelompokkan dan menyelidiki data yang diperoleh dari penelitian lapangan menurut kualitas dan kebenarannya, kemudian dihubungkan dengan teori-teori yang diperoleh dari studi kepustakaan sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan yang diajukan.

d. Jalannya Penelitian

Langkah-langkah yang ditempuh dalam pelaksanaan penelitian ini ada 3 (tiga) tahap yaitu

1. Tahap Persiapan

Tahap persiapan ini dimulai dengan pengumpulan bahan kepustakaan, studi awal terhadap bahan kepustakaan tersebut, dan kegiatan pra riset. Setelah itu dilanjutkan dengan penyusunan usulan penelitian yang dikonsultasikan dengan dosen pembimbing. Dosen pembimbing memberikan masukan-masukan demi semakin baik dan sempurnanya usulan penelitian. Sesudah melalui proses bimbingan dan disetujui usulan penelitian tersebut oleh dosen pembimbing, langkah dilanjutkan dengan penyusunan instrument penelitian yaitu pedoman wawancara (*interview guide*) dan pengurusan izin penelitian di kampus.

2. Tahap Pelaksanaan

Tahap ini terdiri atas 2 (dua) bagian yang meliputi :

- a. Pelaksanaan dalam penelitian kepustakaan. Pada tahap ini dilakukan kegiatan pengumpulan dan pengkajian lebih lanjut data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier.
- b. Pelaksanaan dalam penelitian lapangan, setelah lokasi penelitian, responden, dan nara sumber ditentukan, dilanjutkan dengan kegiatan pengumpulan data

primer yang dilaksanakan dengan melakukan wawancara kepada responden dan nara sumber dengan pedoman wawancara (*interview guide*) yang telah disusun pada tahap persiapan.

3. Tahap Penyelesaian

Pada tahap penyelesaian ini dilakukan kegiatan berupa evaluasi hasil penelitian dengan melakukan analisis data secara keseluruhan. Hasil penelitian selanjutnya disusun dalam sebuah laporan akhir yang senantiasa dikonsultasikan kepada dosen pembimbing untuk perbaikan dan penyempurnaan.

G. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan tesis yang berjudul **“Perbandingan Hukum Perolehan Hak Atas Untuk Orang Asing di Indonesia Khususnya di Pulau Batam dibandingkan Dengan Orang Asing di Negara Malaysia”** Sistimatikanya adalah sebagai berikut:

BAB I. Pendahuluan. Pada Bab ini akan diuraikan tentang Latar Belakang Masalah, Perumusan masalah, Tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran dan metode penelitian serta sistematika penulisan.

Bab II. Tinjauan Pustaka, Pada bab ini berisi teori teori sebagai dasar hukum yang melandasi pembahasan masalah masalah yang akan dibahas menurut undang undang yaitu tentang kepemilikan rumah tempat tinggal bagi orang asing di Indonesia dan di Malaysia.

BAB III Hasil penelitian dan pembahasan, dalam hal ini akan diuraikan tentang hasil penelitian mengenai proses perolehan hak atas tanah untuk orang asing di Batam dan di Negara Malaysia serta upaya upaya pemerintah untuk mengatasi hambatan yang muncul dalam hal perolehan hak atas tanah tersebut dan bagaimana pemerintah Indonesia mempromosikan property di Negara tetangga.

BAB IV Penutup. Merupakan kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan terhadap permasalahan yang telah diuraikan, serta saran dari penulis berkaitan dengan perolehan hak atas tanah untuk orang asing di Indonesia khususnya di Kota Batam.

- Daftar Pustaka
- Lampiran

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

1. Hak Atas Tanah

1.1. Hak Atas Tanah Sebelum Berlakunya UUPA dan Ketentuan Konversi

1.1.1. Hak Atas Tanah Barat

Sebelum diundang-undangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menurut diktumnya yang kelima dapat disebut, dan selanjutnya memang lebih dikenal dengan nama Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), terdapat dualisme bahkan pluralisme di bidang pertanahan baik mengenai hukumnya, hak atas tanah dan hak jaminan atas tanah. Dualisme dalam hukum tanah bukan disebabkan karena para pemegang hak atas tanah berbeda hukum perdatanya, melainkan karena perbedaan hukum yang berlaku terhadap tanahnya.¹¹

Hal tersebut merupakan akibat dari politik hukum pemerintah Kolonial Belanda sehingga Hukum Tanah sama halnya dengan Hukum Perdata berstruktur ganda atau dualistik bahkan cenderung pluralistik, yaitu dengan diberlakukannya Hukum Tanah Adat yang bersumber dari Hukum Adat yang tidak tertulis bersamaan dengan Hukum Tanah Barat yang terdapat dalam ketentuan Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt) yang merupakan hukum tertulis yang menganut konsepsi individualistik.

¹¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan, 2003). Hal.53

Konsepsi individualistik tersebut berpangkal dan berpusat pada hak individu atas tanah yang bersifat pribadi semata-mata. Hal tersebut tercermin pada rumusan Hak Individu tertinggi yang dalam Pasal 570 KUHPdt disebut Hak Eigendom.¹²

Hak Eigendom merupakan hak individu tertinggi sekaligus juga merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dalam Hukum Tanah Barat. Selain Hak Eigendom, Hak Atas Tanah menurut Hukum Barat antara lain Hak Opstal dan Hak Erfpacht.

Hak-hak atas tanah hasil konversi tersebut berakhir pada 24 September 1980 dan tanahnya menjadi Tanah Negara, sehingga untuk pengaturan lebih lanjut diatur sesuai dengan UUPA dan aturan-aturan pelaksanaannya, yaitu :

1. Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan dalam rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Konversi Hak Barat.

Berkaitan dengan hal tersebut, maka dalam hal ini penulis akan sedikit menguraikan tentang Ketentuan Konversi khususnya sebagaimana diatur dalam Keppres No. 32/Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah asal Konversi Hak-Hak Barat dan Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 3/Tahun 1979 tentang Ketentuan – Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah asal Konversi Hak-Hak Barat.

¹² Ibid. Hal. 60

Ketentuan Konversi di Indonesia mengambil sikap yang Human atau Peri Kemanusiaan atas masalah hak – hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA, yaitu hak – hak yang pernah tunduk kepada BW maupun Hukum Adat.¹³

Penyelesaian masalah tanah – tanah bekas Hukum Barat telah berakhir setelah terbitnya Keppres No. 32/Tahun 1979, yang menyatakan bahwa tanah – tanah tersebut telah berakhir masa konversinya dan bagi tanah – tanah yang tidak diselesaikan haknya, maka menjadi tanah yang dikuasai oleh negara atau disebut Tanah Negara.

Di dalam Keppres No. 32/Tahun 1979 telah ditetapkan beberapa hal, antara lain : ¹⁴

1. HGU, HGB dan HP yang berasal dari konversi Hak Barat yang jangka waktunya akan berakhir selambat – lambatnya pada tanggal 24 September 1980, menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.
2. Kepada pemilik lama yang memenuhi syarat dan mengusahakan atau menggunakan sendiri tanah/bangunan tersebut akan diberikan hak baru atas tanah tersebut, kecuali apabila tanah tersebut diperlukan untuk proyek – proyek pembangunan yang penyelenggaraan kepentingan umum, dan dalam hal demikian pemiliknya diber ganti rugi yang besarnya ditetapkan oleh Panitia Penaksir.

¹³ AP. Parlindungan, *Konversi Hak – Hak Atas Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 1994), Hal. 17

¹⁴ Ibid, Hal. 18

3. Tanah HGU asal Konversi Hak Barat yang sudah diduduki oleh rakyat dan ditinjau dari sudut tata guna tanah dan keselamatan lingkungan hidup lebih tepat dipergunakan untuk pemukiman atau kegiatan usaha pertanian, akan diberikan hak baru kepada masyarakat yang mendudukinya.
4. Tanah – tanah perkampungan bekas HGB dan HP asal Konversi hak Barat yang telah menjadi perkampungan atau diduduki rakyat, akan diberikan prioritas kepada rakyat yang mendudukinya, setelah dipenuhinya persyaratan – persyaratan yang menyangkut bekas pemegang hak tanah.
5. HGU, HGB dan HP asal Konversi Hak Barat yang dimiliki oleh Perusahaan Milik Negara, Perusahaan Daerah serta badan – badan negara diberi pembaharuan hak atas tanah tersebut.

Ketentuan di dalam Keppres No. 32/Tahun 1979 ini hanya berlaku untuk tanah-tanah yang berakhir masa konversinya pada tanggal 24 September 1980, sedangkan untuk tanah – tanah bekas Hak Barat yang sebelumnya telah diperbaharui haknya sebelum tanggal 24 September 1980 peraturan ini tidak berlaku.

2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat.

Setelah terbit Keppres No. 32/Tahun 1979, maka sebagai aturan penjelasnya kemudian terbit Peraturan Menteri Dalam Negeri

Nomor 3/Tahun 1979. Di dalam Ketentuan Umum Pasal 1 Peraturan

Menteri Dalam Negeri Nomor 3/Tahun 1979 dinyatakan bahwa:

“tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal Konversi Hak Barat yang menurut ketentuan Undang – undang No.5 Tahun 1960 berakhir masa berlakunya selambat – lambatnya pada tanggal 24 September 1980, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara dan diselesaikan menurut ketentuan – ketentuan dalam Keppres No. 32/Tahun 1979 dan Peraturan ini”.

Dalam kaitannya dengan hal ini maka khusus untuk Hak Guna Usaha, di dalam Pasal 7 dinyatakan bahwa :

- (1) *Hak Guna Usaha baru yang dimaksud dalam Pasal 2 akan diberikan kepada bekas pemegang haknya jika :*
 - a. *Dipenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Pasal 2 dan 3;*
 - b. *Kebun yang bersangkutan menurut penelitian Panitia Pemeriksaan Tanah (Panitia B), berada dalam keadaan baik dan diusahakan sendiri oleh bekas pemegang haknya;*
 - c. *Areal perkebunan tersebut tidak seluruhnya diperlukan untuk pembangunan proyek-proyek bagi penyelenggaraan kepentingan umum;*
 - d. *Bekas pemegang haknya bukan suatu perusahaan yang seluruh atau sebagian modalnya adalah modal asing.*
- (2) *Pemberian Hak Guna Usaha baru yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini tidak meliputi bagian areal tanah yang diduduki/digarap oleh pihak lain dan terkena ketentuan Pasal 5 Undang-Undang No.51/prp/1960 serta yang diperlukan untuk pembangunan proyek-proyek bagi penyelenggaraan kepentingan umum.*

Sedangkan berkaitan dengan pembahasan dalam tesis ini, maka di dalam Pasal 10 ayat (1) PMDN No.3/Tahun 1979 menyatakan bahwa :

“Tanah-tanah bekas Hak Guna Usaha yang digarap/diduduki pihak lain sebagai yang dimaksud dalam Undang-undang No.5/Prp/1960 dan yang menurut pertimbangan-pertimbangan teknis tata guna tanah serta rencana pembangunan di daerah yang bersangkutan dapat dijadikan tempat permukiman penduduk atau usaha pertanian, akan diberikan dengan sesuatu hak baru kepada mereka yang

memenuhi syarat menurut peraturan perundang-undangan agraria yang berlaku, sepanjang tanah yang bersangkutan tidak diperlukan untuk proyek-proyek bagi penyelenggaraan kepentingan umum”.

1.1.2. Hak Atas Tanah Adat

Berlakunya Hukum Tanah Adat bagi golongan pribumi merupakan manifestasi dari aspirasi yang berkembang di dalam masyarakat, dimana dalam berlakunya tergantung dari lingkungan masyarakat yang mendukungnya, yaitu masyarakat itu sendiri, sehingga dalam kenyataannya berlakunya Hukum Tanah Adat dipengaruhi oleh kekuatan yang terdapat dalam masyarakat tersebut.

Hal itu terjadi sama halnya dengan Hukum Tanah Barat, Hukum Tanah Adat juga mengatur mengenai hukumnya, hak-hak atas tanah. Hak tanah-tanah adat antara lain Hak Ulayat, Hak Milik Adat, Hak Gogolan dan Hak Memungut Hasil/ Hak Menikmati.

Hukum Tanah Adat berkonsepsi komunalistik yang mewujudkan semangat gotong royong dan berkeluargaan yang diliputi suasana religius. Tanah merupakan tanah bersama kelompok teritorial atau genealogik. Hak-hak perserorangan atas tanah secara langsung atau tidak langsung bersumber pada hak bersama. Oleh karena itu, biarpun sifatnya pribadi, dalam arti penggunaannya untuk kepentingan pribadi dan keluarganya namun sekaligus terkandung unsur kebersamaan.¹⁵

Sejak berlakunya UUPA hak-hak tersebut telah dikonversi menjadi salah satu hak yang diatur dalam UUPA. Hak Milik Adat, Hak

¹⁵ Boedi Harsono, *Op. Cit*, Hal 202

Golongan/Sanggan dan hak-hak lainnya yang sejenis berdasarkan Pasal II Ketentuan Konversi menjadi Hak Milik (Pasal 20 UUPA). Sedangkan untuk Hak Ulayat masih tetap dipertahankan/diakui dengan syarat-syarat tertentu sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 3 UUPA, yaitu :

“...pelaksanaan Hak Ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat Hukum Adat, sepanjang menurut kenyataan masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi” .

1.2.Hak Atas Tanah Menurut UUPA

Di dalam UUPA diatur dan sekaligus ditetapkan mengenai jejang atau urutan hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional antara lain yaitu :

1. Hak Bangsa Indonesia;
2. Hak Menguasai dari Negara;
3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat;
4. Hak-hak Perorangan/Individu.

Biarpun bermacam-macam, tetapi semua hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk *berbuat sesuatu* mengenai tanah yang dihaki. “*Sesuatu*” yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.¹⁶

Dengan adanya Hak Menguasai dari negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu bahwa :

¹⁶ Ibid, Hal. 24

“atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat”.

maka atas dasar ketentuan tersebut, negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan.

Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa:

“atas dasar Hak Menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Berdasarkan bunyi Pasal tersebut, maka negara menentukan hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu:

1. *Hak Milik;*
2. *Hak Guna Usaha;*
3. *Hak Guna Bangunan;*
4. *Hak Pakai;*
5. *Hak Sewa;*
6. *Hak Membuka Tanah;*
7. *Hak Memungut Hasil Hutan;*
8. *Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebut dalam Pasal 53.*

Dalam penulisan tesis ini penulis hanya akan menguraikan hak atas tanah yang berkaitan secara langsung dengan permasalahan yang akan dibahas, yaitu Hak Milik dan Hak Pakai.

Hal ini dikarenakan dalam kasus ini, adalah kepemilikan orang asing atas tanah di Indonesia yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku

adalah dengan status Hak Pakai. Sedangkan menurut ketentuan Pasal 21 ayat (3) UUPA orang asing dapat mempunyai hak atas tanah dengan status Hak Milik, meskipun dalam jangka waktu 1 (satu) tahun harus dialihkan atau dilepaskan kepada pihak lain. Apabila dalam jangka waktu 1 (satu) tahun tidak dialihkan atau dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum.

1.2.1. Hak Milik

A. Pengertian dan Sifat Hak Milik

Menurut Pasal 20 UUPA yang dimaksud dengan Hak Milik adalah:

“Hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai atas tanah dengan mengingat fungsi sosial, yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.

Hak Milik adalah hak yang “terkuat dan terpenuh” yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak tersebut merupakan hak “mutlak”, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai Hak *Eigendom*. Dengan demikian, maka Hak Milik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :¹⁷

1) *Turun-temurun;*

Artinya Hak Milik atas tanah dimaksud dapat beralih karena hukum dari seseorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli warisnya.

2) *Terkuat;*

Artinya bahwa Hak Milik atas tanah tersebut yang paling kuat diantara Hak-hak atas tanah yang lain.

¹⁷ H. Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan; Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat dan Permasalahannya*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002), Hal. 5-6

3) *Terpenuhi;*

Artinya bahwa Hak Milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga untuk mendirikan bangunan.

4) *Dapat beralih dan dialihkan;*

5) *Dapat dijadikan jaminan dengan dibebani Hak Tanggungan;*

6) *Jangka waktu tidak terbatas.*

B. Subyek dan Obyek Hak Milik

Sesuai dengan Pasal 21 ayat (1) dan ayat (2) UUPA, maka yang dapat mempunyai Hak Milik adalah :

a. *Warga Negara Indonesia;*

b. *Badan-badan Hukum yang ditunjuk oleh pemerintah melalui Peraturan Pemerintah*

Sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah PP No. 38 Tahun 1963 yang meliputi :

1. Bank-bank yang didirikan oleh Negara;

2. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958;

3. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama.

sedangkan menurut Pasal 21 ayat (3) UUPA, menentukan bahwa :

“Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh Hak Milik, karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu, di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu, Hak Milik tersebut tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus

karena hukum, dengan ketentuan Hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung”.

Khusus terhadap kewarganegaraan Indonesia, maka sesuai dengan Pasal 21 ayat (4) UUPA ditentukan bahwa :

“selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing, maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan Hak Milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat 3 Pasal ini”.

Dengan demikian yang berhak memiliki hak atas tanah dengan Hak Milik adalah hanya Warga Negara Indonesia tunggal dan Badan Hukum yang ditunjuk oleh pemerintah melalui Peraturan Pemerintah.

C. Terjadinya Hak Milik

Menurut Pasal 22 ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa *“Terjadinya Hak Milik menurut Hukum Adat diatur dengan Peraturan Pemerintah”.*

Sedangkan dalam ayat (2) dinyatakan bahwa selain cara sebagaimana diatur dalam ayat (1), Hak Milik dapat terjadi karena :

- a. *Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;*
- b. *Ketentuan undang-undang.*

Hal ini bertujuan agar supaya tidak terjadi hal-hal yang merugikan kepentingan umum dan negara. Hal ini berkaitan dengan Pasal 5 UUPA yang menyatakan bahwa :

“Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah Hukum Adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan Sosialisme Indonesia serta dengan peraturan – peraturan yang tercantum dalam undang – undang ini dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur – unsur yang bersandar pada Hukum Agama “.

D. Hapusnya Hak Milik

Sesuai dengan Pasal 27 UUPA Hak Milik dapat hapus oleh karena sesuatu hal, meliputi ;

a. Tanahnya jatuh kepada negara oleh karena:

pencabutan hak; (UU No.20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya);

penyerahan secara sukarela oleh pemiliknya; (KEPPRES No.55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum)

diterlantarkan; (PP No.36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar);

ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2).

b. Tanahnya musnah.

1.2.2. Hak Pakai

A. Pengertian Hak Pakai

Berdasarkan ketentuan Pasal 41 ayat (1) UUPA yang dimaksud dengan Hak Pakai adalah :

“Hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang langsung dikuasai Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini”.

Selanjutnya dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, yang dimaksud Hak Pakai pengertiannya adalah sama dengan pengertian yang diatur dalam ketentuan Pasal 41 ayat (1) UUPA.

B. Subyek dan Obyek Hak Pakai

Sesuai dengan ketentuan Pasal 42 UUPA yang dapat mempunyai atau subyek Hak Pakai adalah :

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Sedangkan menurut ketentuan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah yang berhak menjadi subyek Hak Pakai adalah :

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- c. Departemen, Lembaga Pemerintahan Non Departemen dan Pemerintah Daerah;
- d. Badan-badan keagamaan dan sosial;
- e. Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia;
- f. Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
- g. Perwakilan Negara asing dan perwakilan badan internasional.

Dengan demikian, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 subyek Hak Pakai lebih diperluas lagi apabila dibandingkan dengan yang diatur dalam UUPA.

Untuk Obyek Hak Pakai UUPA tidak mengaturnya, sedangkan yang menjadi obyek Hak Pakai menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 adalah:

- a. Tanah Negara;
- b. Tanah hak Pengelolaan;
- c. Tanah Hak Milik.

C. Terjadinya Hak Pakai

Untuk pengaturan mengenai terjadinya Hak Pakai, UUPA tidak mengaturnya. Sehingga pengaturan lebih lanjut ada dalam Pasal 42 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yaitu :

Hak Pakai atas Tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk;

Hak Pakai atas Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan;

Selanjutnya menurut ketentuan Pasal 44 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, Hak Pakai dapat terjadi karena pemberian tanah oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dengan demikian, terjadinya Hak Pakai bisa terjadi atas Tanah Negara atau atas Hak Milik.

D. Hapusnya Hak Pakai

Sesuai dengan ketentuan Pasal 55 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, Hak Pakai hapus karena :

- a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya; Jangka waktu yang dimaksud adalah sesuai dengan ketentuan Pasal 45 ayat (1), namun demikian selama tanah tersebut dipakai untuk keperluan yang berkaitan dengan kepentingan subyek Hak Pakai¹⁸, maka jangka waktunya tidak terbatas. Artinya jangka waktu tersebut akan berakhir apabila sudah tidak digunakan untuk kepentingan subyek Hak Pakai tersebut dan dengan sendirinya Hak Pakai tersebut akan hapus.

1.2.3. Hak Pengelolaan di Batam

Istilah Hak Pengelolaan ini pertama kalinya disebut oleh peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 yang mengatur tentang pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan kebijaksanaan selanjutnya. Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tersebut menyatakan bahwa jika tanah Negara yang dimaksud dalam Pasal 1, selain dipergunakan untuk kepentingan instansi itu sendiri, dimaksudkan juga untuk dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga, maka penguasaan tersebut diatas dikonversi menjadi hak pengelolaan yang dimaksud dalam Pasal 5a dan 6, berlangsung selama tanah tersebut dipergunakan untuk keperluan itu oleh instansi yang bersangkutan.

¹⁸ Sesuai dengan ketentuan Pasal 42 UUPA jo. Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Hak penguasaan yang kemudian dikonversi menjadi Hak Pengelolaan oleh Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965, semula diaturoleh Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 yang ditetapkan pada waktu sebelum berlakunya Undang undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953, tepatnya ditetapkan tanggal 24 Januari 1953.

Istilah Pengelolaan memang ada disebut didalam penjelasan umum Undang undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, hal itu dapat dibaca penjelasan umum II angka (2) yang menyatakan bahwa dengan berpedoman pada tujuan yang disebutkan diatas Negara dapat memberikan tanah demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak bangunan, dan hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada suatu badan penguasa (departemen jawatan atau daerah swatantra) untuk digunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing masing.¹⁹

Bertitik tolak dari penjelasan umum II angka (2) diatas, maka dapat disimpulkan bahwa landasan hukum dari hak pengelolaan didalam Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, telah disinggung oleh penjelasan umum Undang-Undang Pokok Agraria

¹⁹ Boedi Harsono, *Op. Cit.* 29

Nomor 5 Tahun 1960 tersebut, namun hukum materielnya berada diluar Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.²⁰

Masalah peruntukan dan penggunaan tanah di Pulau Batam diatur didalam Keputusan Presiden Nomor 41 tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam yaitu pada Bab III Pasal 6 ayat 2 yang menyatakan : Hal hal yang berhubungan dengan pengurusan tanah didalam wilayah Daerah Industri Pulau Batam diatur lebih lanjut oleh Menteri Dalam Negeri sesuai peraturan perundangan-undangan yang berlaku dibidang Agraria dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Seluruh tanah yang terletak di Pulau Batam, diserahkan dengan **Hak Pengelolaan** (HPL) kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam
- b. Hak Pengelolaan tersebut pada Sub (a) ayat ini memberikan kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam untuk:
 1. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;
 2. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;
 3. Menyerahkan bagian bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan hak Pakai sesuai dengan ketentuan ketentuan Pasal 41 sampai dengan Pasal 46 Undang-undang Pokok Agraria;

²⁰ R. Atang Ranoemihardja, *Perkembangan Hukum Agraria Indonesia*, (bandung : Penerbit Tarsito, 1982). Hal. 74

4. Menerima uang pemasukan/ganti rugi dan Uang Wajib Tahunan.

Penjabaran dari Hak Pengelolaan dan penggunaan tanah di Daerah Industri Pulau Batam ditetapkan melalui Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 tanggal 18 Februari 1977. Istilah Hak Pengelolaan satu diantara jenis hak atas tanah, sama sekali tidak disebut dalam Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Istilah Hak Pengelolaan, demikian pula pengertian dan luasnya terdapat di luar ketentuan Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.²¹

Akibat dari diberikannya Hak Pengelolaan (*Right of Managemnt Control*) oleh negara kepada Otorita Batam adalah merupakan perbuatan hukum dari Pejabat yang berwenang dalam pemberian Hak atas Tanah dan didasarkan atas ketentuan ketentuan yang berpangkal pada Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, yang memiliki karakteristik khusus, yaitu tidak mempunyai *Right of Disposal* (tidak dapat dipindah tangankan).

2. Pengertian Orang Asing

Dalam sebuah negara, akan terdapat warga negara dan orang asing. Warga Negara mempunyai hak dan tanggung jawab yang besar, dibandingkan orang asing. Warga negara, dimanapun ia berada akan tetap

²¹ A.P.Parlindungan, *Hak Pengeloaan Menurut Sistem UUPA*, (Bandung : CV.Mandar Maju, 1989), hlm 1

mempunyai hubungan dengan negaranya, selama ia tidak melepaskan kewarganegaraannya tersebut. Sedangkan orang asing, hanya memiliki hubungan dengan negara selama ia berdomisili di negara tersebut.

Dalam Pasal 7 UU No. 12 Tahun 2006 dijelaskan mengenai orang asing, yaitu *“Setiap orang yang bukan Warga Negara Indonesia diperlakukan sebagai orang asing.”*

Selanjutnya menurut ketentuan Pasal 4 UU No. 12 Tahun 2006, dijelaskan bahwa *“Warga Negara Indonesia”* adalah :

- (1). *Setiap orang yang berdasarkan peraturan perundang – undangan dan / atau berdasarkan perjanjian Pemerintah RI dengan negara lain sebelum Undang – Undang ini berlaku sudah menjadi Warga Negara Indonesia.*
- (2). *Anak yang lahir dari perkawinan yang sah dari seorang ayah dan ibu Warga Negara Indonesia.*
- (3). *Anak yang lahir dari perkawinan yang sah dari seorang ayah Warga Negara Indonesia dan ibu Warga Negara Asing.*
- (4). *Anak yang lahir dari perkawinan yang sah dari seorang ayah Warga Negara Asing dan ibu Warga Negara Indonesia.*
- (5). *Anak yang lahir dari perkawinan yang sah dari seorang ibu Warga Negara Indonesia, tetapi ayahnya tidak mempunyai kewarganegaraan atau hukum negara asal ayahnya tidak memberikan kewarganegaraan kepada anak tersebut.*
- (6). *Anak yang lahir dalam tenggang waktu 300 (tiga ratus) hari setelah ayahnya meninggal dunia dari perkawinan yang sah dan ayahnya Warga Negara Indonesia.*
- (7). *Anak yang lahir diluar perkawinan yang sah dari seorang ibu Warga Negara Indonesia.*
- (8). *Anak yang lahir di luar perkawinan yang sah dari seorang ibu Warga Negara Asing yang diakui oleh seorang ayah Warga Negara Indonesia sebagai anaknya dan pengakuan itu dilakukan sebelum anak tersebut berusia 18 (delapan belas) tahun atau belum kawin.*
- (9). *Anak yang lahir di wilayah negara Republik Indonesia yang pada waktu lahir tidak jelas status kewarganegaraan ayah dan ibunya.*
- (10). *Anak yang lahir yang ditemukan di wilayah negara Republik Indonesia selama ayah dan ibunya tidak diketahui.*
- (11). *Anak yang lahir di wilayah Negara Republik Indonesia apabila ayah dan ibunya tidak mempunyai kewarganegaraan atau tidak diketahui keberadaannya.*
- (12). *Anak yang dilahirkan di luar wilayah Republik Indonesia dari seorang ayah dan ibu warga Negara Indonesia yang karena dari negara*

tempat anak tersebut dilahirkan memberikan kewarganegaraan kepada anak yang bersangkutan.

- (13). *Anak dari seorang ayah atau ibu yang telah dikabulkan permohonan kewarganegaraannya, kemudian ayah atau ibunya meninggal dunia sebelum mengucapkan sumpah atau menyatakan janji setia.*

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kepemilikan Tanah

1.1 . Kepemilikan Tanah Warga Negara Asing di Indonesia

Pendapat sementara pihak bahwa Undang-Undang Pokok Agraria bersifat eksklusif, dengan alasan tidak memberi peluang kepada warga Negara asing untuk mempunyai sesuatu hak atas tanah di Indonesia, oleh karena itu perlu diganti ternyata tidak berdasar sama sekali, tiga puluh empat tahun yang lalu dengan lahirnya UUPA pada tahun 1960 kebutuhan WNA dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia untuk menjadi pemegang hak atas tanah telah ditampung dengan menyediakan lembaga hak atas tanah yang disebut Hak Pakai.²² Peluang yang disediakan oleh UUPA tersebut ditegaskan kembali dengan adanya Undang-Undang Rumah Susun yang memberikan kemungkinan bagi WNA untuk memiliki apartemen/satuan rumah susun yang dibangun diatas tanah Hak Pakai.²³

Secara umum, penguasaan tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) dan Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia diatur dalam Pasal 41 dan 42 UUPA yang diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai atas tanah.

Sebagai tindak lanjut ketentuan UUPA tentang WNA, dan dalam rangka memberikan kepastian hukum mengenai pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian untuk orang asing, diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang asing yang berkedudukan di Indonesia. Peraturan Pemerintah No.41 tahun 1996 ditindak lanjuti dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.7 Tahun 1996 dan Peraturan Menetri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.8 Tahun 1996.

²² Maria S.W. Sumardjono. *Kebijaksanaan Pertanahan, Antara Regulasi dan Implementasi* (Jakarta. Penerbit Kompas,2006) Hal 115

²³ Ibid. Hal. 116

Kedua Peraturan Menteri ini diterbitkan selang waktu satu minggu tanggal 7 Oktober dan tanggal 15 Oktober 1996. Secara garis besar PP No.41 Tahun 1996 memuat ketentuan sebagai berikut:

1. Pada prinsipnya orang asing yang berkedudukan di Indonesia diperkenankan memiliki satu rumah tempat tinggal, bisa berupa rumah yang berdiri sendiri atau satuan rumah susun yang dibangun diatas hak pakai;
2. Rumah yang berdiri sendiri dapat dibangun diatas tanah Hak Pakai atas tanah Negara atau Hak Pakai yang berasal dari tanah Hak Milik yang diberikan oleh pemegang Hak Milik dengan akta PPAT;
3. Perjanjian pemberian Hak Pakai diatas Hak Milik wajib dicatat dalam buku tanah dan sertipikat Hak Milik yang bersangkutan. Jangka waktu Hak Pakai diatas Hak Milik tersebut tidak boleh lebih lama dari 25 (dua puluh lima) tahun, jangka waktu tersebut tidak dapat diperpanjang, tetapi dapat diperbaharui untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun, atas dasar kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian yang baru, dengan catatan bahwa orang asing tersenbut masih berkedudukan di Indonesia;
4. Bila orang asing yang memiliki rumah yang dibangun diatas Hak Pakai Tanah Negara, atau berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak tidak berkedudukan di Indonesia, dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas rumah dan tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat;
5. Bila jangka waktu tersebut hak atas tanah belum dilepaskan atau dialihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat dalam skema dibawah ini:

Peraturan Pemerintah yang terbit pada tanggal 17 Oktober 1996 ini masih menyisakan beberapa hal yang belum jelas, diantaranya sebagai berikut :

- a. Pasal 1 PP No.41 Tahun 1996 memberikan pengertian “berkedudukan di Indonesia” sebagai kehadirannya memberi manfaat bagi pembangunan nasional, kiranya definisi terlampau luas dan ketegasannya diperlukan criteria yang jelas tentang “keberadaan” dan “memberi manfaat tersebut” yang tentunya harus meliputi dipenuhinya syarat syarat keimigrasian disamping syarat syarat penentu utama tersebut. Disamping itu perlu penjelasan instansi mana yang berwenang memberikan keterangan tentang telah dipenuhinya syarat syarat keimigrasian disamping syarat syarat penentu utama tersebut;
- b. Pemilikan rumah tersebut dibatasi pada satu buah tempat tinggal, permasalahannya, instansi mana yang berwenang melakukan pengawasan terhadap hal ini, karena tanpa dukungan administrasi pertanahan yang handal

kiranya tidak mudah melakukan pengawasannya. Disamping itu, apakah rumah tersebut dapat disewakan, bagaimana persyaratannya untuk dapat dijual kepada pihak lain, harga minimal rumah dan lain lain;

- c. Pada hakikatnya Hak Pakai dapat terjadi diatas tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan dan tanah Hak Milik, tetapi dalam PP Nomor 41 Tahun 1996 tidak disebut mengenai rumah yang berdiri diatas Hak Pakai yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan, dapatkah WNA memiliki rumah yang dibangun diatas tanah HPL;
- d. Dalam kaitanya dengan sanksi apabila WNA tersebut sudah tidak lagi memenuhi persaratan dan tidak memenuhi kewajibannya untuk mengalihkan kepada pihak lain, masalahnya adalah instansi mana yang berwenang untuk melakukan pengawasannya, karena tanpa pengawasan yang ketat, maka peraturan ini tidak akan efektif;
- e. PP Nomor 41 Tahun 1996 hanya mengatur tentang WNA , bagaimana dengan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia yang dapat menjadi pemegang Hak Pakai, apakah diperkenankan membeli rumah tempat tinggal staf atau pegawainya.

Diantara berbagai permasalahan yang belum jelas tersebut, telah diakomodasi dalam peraturan pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.41 Tahun 1996 yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.7 Tahun 1996 (tgl 7 Oktober 1996) dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.8 Tahun 1996 (tgl 15 Oktober 1996).

Dalam dua Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tersebut dimuat hal hal sebagai berikut:

- 1. Orang asing yang kehadirannya di Indonesia memberi manfaat bagi pembangunan nasional adalah orang asing yang memiliki dan memelihara kepentingan ekonomi di Indonesia dengan melaksanakan investasi untuk memiliki rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia;

2. Pemilikan rumah dengan cara perolehan hak atas tanah untuk orang asing dapat dilakukan dengan membeli atau membangun rumah diatas tanah Hak Pakai Tanah Negara atau Hak Pakai diatas tanah Hak Milik, membeli satuan rumah susun yang dibangun diatas Hak Pakai Tanah Negara, membeli atau membangun rumah diatas Hak Pakai atau Hak Sewa untuk bangunan atas dasar perjanjian tertulis dengan pemilik tanah yang bersangkutan;
3. Rumah yang dapat dibangun atau dibeli dan satuan rumah susun yang dapat dibeli oleh orang asing itu adalah rumah atau satuan rumah susun yang tidak termasuk klasifikasi rumah sederhana atau rumah sangat sederhana;
4. Selama tidak dipergunakan oleh pemiliknya, rumah tersebut dapat disewakan melalui perusahaan Indonesia berdasarkan perjanjian antara orang asing pemilik rumah dengan perusahaan tersebut;
5. Orang asing yang memiliki rumah di Indonesia tidak lagi memenuhi syarat berkedudukan di Indonesia, apabila yang bersangkutan tidak lagi memiliki dan memelihara kepentingan ekonomi di Indonesia.

Berkenaan dengan katagori orang asing yang dapat mempunyai rumah di Indonesia, dalam Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.110-2871 tentang pelaksanaan PP No.41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing dari segi kedudukannya di Indonesia dapat dibagi dalam 2 (dua) golongan yaitu:

- a. Orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia secara menetap;
- b. Orang asing yang tidak tinggal di Indonesia secara menetap, melainkan hanya sewaktu waktu berada di Indonesia.

Pembedaan itu berkaitan dengan dokumen yang harus ditunjukkan ketika melakukan perbuatan hukum untuk memperoleh rumah, yakni:

- a. Bagi orang asing menetap: ijin Tinggal Tetap; dan
- b. Bagi orang asing lainnya: ijin Kunjungan atau Ijin Keimigrasian lainnya berbentuk tanda yang diterakan pada paspor atau dokumen keimigrasian lainnya yang dimiliki orang asing yang bersangkutan.

Mengenai pembatasan rumah yang dapat dipunyai orang asing, dalam Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala BPN disebutkan bahwa orang asing itu dapat memiliki satu rumah, untuk itu maka orang asing tersebut diminta membuat pernyataan bahwa yang bersangkutan tidak memiliki rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia pada waktu melakukan perbuatan hukum untuk memperoleh rumah tempat tinggal tersebut

1.2. Hapusnya hak atas tanah beserta bangunan sebelum berakhirnya jangka waktu hak atas tanah

Kapan atau peristiwa apasaja yang mengakibatkan bahwa hubungan antara WNA dan badan hukum asing dengan hak atas tanah beserta banguannya berakhir sebelum jangka waktu Hak Pakai berakhir? Peraturan Menteri Negara Agraria/Ka BPN No.7/1996 menyebutkan bahwa orang asing yang membeli rumah di Indonesia tidak lagi memenuhi syarat berkedudukan di Indonesia, apabila yang bersangkutan tidak lagi memiliki dan memelihara kepentingan ekonomi di Indonesia.

Sesuai perkembangan yang berlaku, hubungan hukum itu berakhir apabila syarat syarat keimigrasian WNA tidak dipenuhi lagi atau telah gugur menurut PP No.32 Tahun 1994 yakni:

1. Karena WNA melepaskan hak Ijin Tinggal Tetap atau Ijin Tinggal Terbatas atas kemauan sendiri;
2. Berada diluar wilayah Negara RI terus menerus dan telah melebihi batas waktu ijin masuk kembali ke wilayah RI;
3. Dikenakan tindakan keimigrasian.

Ketiga hal itu dengan catatan bahwa gugurnya syarat syarat keimigrasian itu mengakibatkan bahwa WNA yang bersangkutan tidak mungkin lagi berada di wilayah RI secara sah. Bagaimana akibat hukumnya bilamana hal itu terjadi ? Dalam Pasal 40 PP No.40 Tahun 1996 ditegaskan bahwa bila pemegang Hak Pakai tidak lagi memenuhi syarat, dalam jangka waktu 1(satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu pada pihak lain yang memenuhi syarat. Bila dalam jangka waktu satu tahun haknya tidak dilepaskan atau dialihkan, hak tersebut hapus karena hukum

dengan ketentuan hak hak pihak lain yang terkait diatas tanah tersebut tetap diperhatikan.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 merupakan peraturan perundang undangan yang bersifat umum, khususnya terhadap orang asing, dalam Pasal 6 PP No.41 Tahun 1996 disebutkan bahwa biladalam jangka waktu 1(satu) tahun hak atas tanah beserta bangunan tidak dilepaskan atau dalihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat, maka ada dua kemungkinan yang dapat terjadi yakni:

1. Bila rumah dibangun diatas tanah Hak Pakai Tanah Negara, maka tanah beserta bangunan dikuasai Negara untuk dilelang;
2. Bila rumah dibangun diatas tanah berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah, maka rumah tersebut menjadi milik pemegang hak atas tanah, maka rumah tersebut menjadi milik pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Namun, karena peraturan yang akan datang didasarkan pada konsep yang berbeda dengan PP No.41 Tahun 1996, yakni bahwa yang menjadi faktor penentu pemilikan bangunan adalah hak atas tanahnya beserta bangunan kepada pihak lain yang memenuhi syarat seyogyanya diubah/ditambah menjadi sebagai berikut :

1. Jika Hak Pakai terjadi diatas Tanah Negara, hak atas tanah beserta bangunan dikuasai oleh Negara
2. Jika Hak Pakai terjadi diatas tanah berdasarkan perjanjian hak atas tanah beserta bangunan menjadi milik pemegang hak atas tanah yang bersangkutan
3. Jika Hak Pakai terjadi diatas tanah Hak Pengelolaan berdasarkan perjanjian, hak atas tanah beserta bangunan dikuasai oleh Negara (pemegang Hak Pengelolaan) untuk dilelang.
4. Jika Hak Pakai terjadi diatas tanah Hak Pengelolaan berdasarkan perjanjian antara Developer dengan orang asing, maka tanah beserta bangunan dikuasai oleh Pemegang Hak Pengelolaan untuk dilelang

1.3. Intansi Terkait dan Sanksi

Dua permasalahan lain yang perlu dimuat dalam peraturan perundang undangan yang akan dating adalah yang berkenaan dengan pejabat atau instansi

yang berkaitan dengan pemilikan hak atas tanah beserta bangunan bagi WNA dan badan hukum asing dan sanksi terhadap pelanggaran peraturan.

Sesuai dengan ruang lingkup pengaturan, yakni hak atas tanah beserta bangunan, maka instansi yang bertanggung jawab untuk melakukan pengawasan terhadap dipenuhinya persyaratan pemegang hak, dan segala persyaratan terkait dengan hak atas tanah beserta bangunan yang dapat dipunyai oleh WNA dan badan hukum asing serta segala bentuk perbuatan hukum yang dapat dilakukan terhadap hak atas tanah beserta bangunan adalah instansi yang berwenang dibidang pertanahan, yakni Kepala Kantor Pertanahan sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 10 tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Disamping Kepala Kantor Pertanahan, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat yang berwenang membuat akta tanah terkait perbuatan hukum pemegang hak atas tanah dan bangunan.²⁴

Selain itu dengan mengingat status tanah di Pulau Batam dimana seluruh tanah yang berada diwilayah kerja Otorita Batam berdasarkan Kepres Nomor 41 Tahun 1973 Yo Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 telah memberikan Hak Pengelolaan kepada Otorita Batam, maka Otorita Batam sebagai pemegang Hak Pengelolaan bertanggung jawab untuk melakukan pengawasan atas dipenuhinya persyaratan terkait dengan pemilikan rumah tempat tinggal untuk Warga Negara Asing tersebut. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat dalam skema dibawah ini:

²⁴ Maria S.W Sumardjono. *Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*. (Jakarta: PT.Kompas Media Nusantara,1997) hlm 64.

1.4. Kepemilikan Tanah/Rumah Tinggal di Pulau Batam

Masalah peruntukan dan penggunaan tanah di Pulau Batam diatur didalam **Keputusan Presiden Nomor 41 tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam** yaitu pada Bab III Pasal 6 ayat 2 yang menyatakan : Hal hal yang berhubungan dengan pengurusan tanah didalam wilayah Daerah Industri Pulau Batam diatur lebih lanjut oleh Menteri Dalam Negeri sesuai peraturan perundangan-undangan yang berlaku dibidang Agraria dengan ketentuan sebagai berikut:

- c. Seluruh tanah yang terletak di Pulau Batam, diserahkan dengan **Hak Pengelolaan** (HPL) kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam
- d. Hak Pengelolaan tersebut pada Sub (a) ayat ini memberikan kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam untuk:
 - 5. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;
 - 6. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;
 - 7. Menyerahkan bagian bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan hak Pakai sesuai dengan ketentuan ketentuan Pasal 41 sampai dengan Pasal 46 Undang-undang Pokok Agraria;
 - 8. Menerima uang pemasukan/ganti rugi dan Uang Wajib Tahunan.

Penjabaran dari Hak Pengelolaan dan penggunaan tanah di Daerah Industri Pulau Batam ditetapkan melalui Surat **Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977** tanggal 18 Pebruari 1977. Istilah Hak Pengelolaan satu diantara jenis hak hak atas tanah, sama sekali tidak disebut dalam Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Istilah Hak Pengelolaan, demikian pula pengertian dan luasnya terdapat di luar ketentuan Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.²⁵

Istilah Hak Pengelolaan ini pertama kalinya disebut oleh peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 yang mengatur tentang pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan kebijaksanaan selanjutnya. Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tersebut menyatakan bahwa jika tanah Negara

²⁵ A.P.Parlindungan, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA*, (Bandung : CV.Mandar Maju, 1989), hlm 1

yang dimaksud dalam Pasal 1, selain dipergunakan untuk kepentingan instansi itu sendiri, dimaksudkan juga untuk dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga, maka penguasaan tersebut diatas dikonversi menjadi hak pengelolaan yang dimaksud dalam Pasal 5a dan 6, berlangsung selama tanah tersebut dipergunakan untuk keperluan itu oleh instansi yang bersangkutan.

Hak penguasaan yang kemudian dikonversi menjadi Hak Pengelolaan oleh Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965, semula diaturoleh Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 yang ditetapkan pada waktu sebelum berlakunya Undang undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953, tepatnya ditetapkan tanggal 24 Januari 1953.

Istilah Pengelolaan memang ada disebut didalam penjelasan umum Undang undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, hal itu dapat dibaca penjelasan umum II angka (2) yang menyatakan bahwa dengan berpedoman pada tujuan yang disebutkan diatas Negara dapat memberikan tanah demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak bangunan, dan hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada suatu badan penguasa (departemen jawatan atau daerah swatantra) untuk digunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing masing.²⁶

Bertitik tolak dari penjelasan umum II angka (2) diatas, maka dapat disimpulkan bahwa landasan hukum dari hak pengelolaan didalam Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, telah disinggung oleh penjelasan umum Undang undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tersebut, namun hukum materielnya berada diluar Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.²⁷

Akibat dari diberikannya Hak Pengelolaan (*Right of Managemnt Control*) oleh negara kepada Otorita Batam adalah merupakan perbuatan hukum dari Pejabat yang berwenang dalam pemberian Hak atas Tanah dan didasarkan atas ketentuan

²⁶ Boedi Harsono, *Op. Cit.* 29

²⁷ R. Atang Ranoemihardja, *Perkembangan Hukum Agraria Indonesia*, (bandung : Penerbit Tarsito, 1982). Hal. 74

ketentuan yang berpangkal pada Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, yang memiliki karakteristik khusus, yaitu tidak mempunyai Right of Disposal (tidak dapat dipindah tangankan). Dengan telah berlakunya Undang-Undang Otonomi Daerah Nomor 22 Tahun 1999, maka tidak serta merta Hak Pengelolaan tersebut berpindah ke Pemerintah Daerah.

Penguasaan tanah oleh orang asing atau Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia sudah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA). Hak atas Tanah bagi orang asing diberikan adalah Hak Pakai dan Hak Sewa Bangunan. Hak Pakai ditentukan dalam UUPA Pasal 41 sampai dengan Pasal 43, sedangkan Hak Sewa Bangunan diatur dalam Pasal 44 dan Pasal 45 UUPA.

Pelaksanaan UUPA tentang orang asing diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia yang diterbitkan pada tanggal 17 Juni 1996.

Untuk mengantisipasi akan hal tersebut dan guna lebih memberikan kepastian hukum bagi kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing di Daerah Industri Pulau Batam, Otorita Batam telah menerbitkan sebanyak 3 (tiga) keputusan yang berkaitan dengan kepemilikan rumah tempat tinggal / hunian untuk orang asing, maka kurang lebih 3 (tiga) bulan kemudian setelah diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 41 tahun 1996, Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam menerbitkan **Keputusan Nomor 151/UM-KPTS/IX/1996** tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing di Daerah Industri Pulau Batam.

Pada prinsipnya orang asing dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian hanya bagi mereka yang kehadirannya di Indonesia, khususnya diwilayah Daerah Industri yang memberikan manfaat bagi pembangunan nasional, beberapa Pasal terpenting yang diatur dalam Keputusan tersebut adalah :

Orang asing tersebut harus memenuhi syarat syarat antara lain:

- a. Memiliki Smart Card sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia No.M.05-IZ.01.02 tahun 1984; atau
- b. Bekerja di Daerah Industri Pulau Batam sesuai dengan ijin ketenagakerjaan yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang; atau
- c. Memiliki tanda keanggotaan dari suatu perkumpulan Golf, Marina atau perkumpulan lain yang ditetapkan oleh Otorita Batam.

Selanjutnya beberapa Pasal lain yang penting adalah :

Rumah tempat tinggal atau hunian di Daerah Industri pulau Batam yang dapat dimiliki oleh orang asing adalah di:

- a. Kawasan Pariwisata terpadu yang dilengkapi sarana dan prasarana untuk menunjang kepariwisataan; atau
- b. Kawasan pemukiman yang lengkap sarana dan prasarananya

Rumah tempat tinggal atau hunian tersebut adalah :

- a. Tipe I dengan luas bangunan minimum 70 M2 (tujuh puluh meter persegi) dengan luas tanah antara 200M2 (dua ratus meter persegi) sampai dengan 2000 M2 (dua ribu meter persegi);
- b. Harga tanah dan bangunan minimum Rp.200,000,000,- (dua ratus juta rupiah);
- c. Luas bangunan satuan kondominium dengan luas bangunan minimum 54 M2 (lima puluh empat meter persegi) dengan harga bangunan minimum Rp.120,000,000,0 (seratus dua puluh juta rupiah).

Pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian kepada orang asing dapat diberikan rekomendasi untuk mendapatkan Hak Pakai.

Satu tahun kemudian Otorita Batam menerbitkan **Petunjuk Pelaksanaan nomor 252/Skep/KA/XII/1997** tanggal 11 Desember 1997 dari Keputusan Ketua Otorita Batam Nomor 151/UM-KPTS/IX/1996 tanggal 28 September 1996. Dalam Petunjuk Pelaksanaan tersebut beberapa hal penting diatur adalah bahwa orang asing yang dianggap telah dewasa atau sudah menikah sesuai ketentuan yang berlaku di Indonesia hanya diperbolehkan membeli 1 (satu) rumah tempat tinggal

atau hunian di wilayah kerja Daerah Industri Pulau Batam. dan jumlah kepemilikan hunian atau tempat tinggal yang dapat dimiliki oleh orang asing hanya yang terletak kawasan pariwisata terpadu atau kawasan pemukiman yang sudah lengkap dengan sarana dan prasarananya adalah 40% (empat puluh persen) dari type yang diijinkan/disetujui oleh Otorita Batam.

Untuk lebih jelasnya mengenai pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian kepada orang asing dapat dilihat adalah sebagai berikut :

Kategori	Jenis
Kawasan Pemukiman	Boleh Memiliki
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tipe I dengan luas bangunan minimum 70 M2 (tujuh puluh meter persegi) dengan luas tanah antara 200M2 (dua ratus meter persegi) sampai dengan 2000 M2 (dua ribu meter persegi); 2. Luas bangunan satuan kondominium dengan luas bangunan minimum 54 M2 (lima puluh empat meter persegi).
Kawasan Pariwisata	Boleh Memiliki
	Kawasan Pariwisata terpadu yang dilengkapi sarana dan prasarana untuk menunjang kepariwisataan; atau
Batasan Perolehan	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Pada dasarnya orang asing boleh memiliki semua jenis rumah tempat tinggal atau hunian, kecuali : <ol style="list-style-type: none"> a. Rumah Sederhana (RS); b. Rumah Sangat Sederhana (RSS); 2. Orang Asing hanya boleh memiliki 1 (satu) rumah tempat tinggal atau hunian, tidak boleh lebih; 	

Sumber Data : Diolah dari Data Sekunder

Dalam perkembangan selanjutnya agar Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor 151/UM-KPTS/IX/1996 tanggal 28 September 1996 Jo Surat Keputusan Kepala Satuan Pelaksana Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor 253/SKEP/KA/XII/1997 tanggal 11 Desember 1997 dapat dilaksanakan dengan lebih berdaya guna dan dalam rangka mempermudah kepemilikan rumah tempat tinggal/hunian oleh orang asing diwilayah kerja Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, dipandang perlu merumuskan kembali dengan mencabut Keputusan Ketua Otorita Batam Nomor 151/UM-KPTS/IX/1996 jo Surat Keputusan Kepala Satuan Pelaksana Otorita

Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor 252/SKEP/KA/XII/1997. untuk hal tersebut maka diterbitkan keputusan terbaru yaitu Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam **Nomor: 068/KPTS/KA/III/1999** tanggal 3 Maret 1999 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian dan Rumah Tempat Usaha oleh Orang Asing dan/atau Perusahaan Asing di Daerah Industri Pulau Batam

Orang asing yang berkedudukan di Indonesia dapat memiliki sebuah rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan hak atas tanah dimana kehadirannya di Indonesia memberikan manfaat bagi pembangunan nasional. Dalam Surat Keputusan tersebut, orang asing yang berkedudukan di Indonesia adalah perorangan warga Negara asing yang memiliki paspor yang kehadirannya di Indonesia memberi manfaat bagi pembangunan nasional.

Orang asing dan/atau perusahaan asing yang berkedudukan di Indonesia dapat memiliki satu unit rumah tempat tinggal atau hunian dan atau Rumah Tempat Usaha di daerah industri Pulau Batam. Rumah tinggal atau hunian dan atau rumah tempat usaha di daerah industri pulau Batam yang dimiliki oleh Orang Asing dan atau perusahaan asing pada Surat Keputusan Ketua Otorita Batam Pasal 2 ayat 2 adalah diwilayah sebagai berikut:

1. Kawasan Pariwisata yang telah dilengkapi sarana dan prasarana untuk menunjang Pariwisata; atau
2. Kawasan Pemukiman yang meliputi Rumah Susun atau Rumah tidak susun (horizontal) yang tidak termasuk Rumah Sederhana dan Rumah Sangat Sederhana dengan pembatasan pemilikan tanah tidak melebihi 2.000 M²; atau
3. Kawasan Perdagangan, atau perkantoran.

Orang asing dan/atau perusahaan asing yang memiliki rumah tinggal atau hunian dan/atau Rumah Tempat Usaha di daerah industri pulau Batam wajib menandatangani Surat Perjanjian Pengalokasian Penggunaan dan Pengurusan Tanah dengan Otorita Batam yang ditentukan oleh Otorita Batam.

Orang asing dan/atau perusahaan asing dimungkinkan mengalihkan hak atas tanah dan bangunan kepada pihak lain dengan terlebih dahulu mendapat persetujuan tertulis dari Otorita Batam. Sesuai dengan peraturan baru **(SK Nomor 09/KPTS/KA/L/2005)** setiap peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan dikenakan biaya peralihan sebesar 2,5% dari jumlah nilai tertinggi antara nilai transaksi atau nilai jual objek pajak.

Pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian dan/atau tempat usaha kepada orang asing dapat diberikan Rekomendasi Hak Pakai untuk jangka waktu **25 (dua puluh lima) tahun** dan diperpanjang untuk jangka waktu **20 (dua puluh) tahun** berikutnya serta pembaharuan hak untuk jangka waktu **25 (dua puluh lima) tahun**. Pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian dan/atau tempat usaha kepada perusahaan asing dapat diberikan Rekomendasi Hak Guna Bangunan untuk jangka waktu 30(tiga puluh) tahun dan diperpanjang untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun berikutnya serta pembaharuan hak untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun. **Pembayaran Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO)** dapat dibayar sekaligus untuk jangka waktu pengalokasian hak atas tanah selama 25 (dua puluh lima) atau cicilan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Ketentuan pencabutan hak atas tanah untuk orang asing terhadap pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian diatur dalam Pasal 6 Surat Keputusan Ketua Otorita Batam tersebut, yaitu:

1. Orang asing yang memiliki rumah tempat tinggal atau hunian jika tidak memenuhi syarat syarat atau karena salah satu sebab, dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak diperolehnya hak atas tanah wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas tanah berikut rumah tempat tinggal atau hunian kepada pihak lain yang memenuhi syarat;
2. Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud ayat 1 diatas rumah tempat tinggal belum dialihkan haknya kepada pihak lainyang memenuhi syarat, maka tanah dan bangunan tersebut dikuasai oleh Otorita Batam untuk selanjutnya dilelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

3. Adapun hasil pelelangan akan diserahkan kepada pemilik yang bersangkutan atau pengganti haknya yang sah atau dikonsinyasikan pada Pengadilan Negeri.

Sesuai data data yang ada yang diperoleh di Kantor Otorita Batam Direktorat Pengelolaan lahan Sub Direktorat Hak Atas Tanah, sejak terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang pemilikan rumah tempat tinggal bagi orang asing yang telah berjalan hampir 13 (tiga belas) tahun berjalan, ternyata orang asing yang tercatat membeli rumah tempat tinggal di pulau Batam hanyalah berjumlah 52 (lima puluh dua) orang. Dengan jumlah angka yang dicapai tersebut ternyata masih dalam tahap yang sangat minimal sekali. Mengingat jumlah expatriate yang bekerja di pulau Batam hingga saat ini berjumlah 3.347 orang.

B. KEPEMILIKAN TANAH UNTUK ORANG ASING DI MALAYSIA

Negara Malaysia pada Tahun 2007 dengan jumlah penduduk kira kira 27,17 juta orang dan diperkirakan pada tahun 2010 akan naik menjadi 28,18 juta orang Negara Malaydia dibagi menjadi 13 (tiga belas) Negara bagian yaitu:

- 1) Negara Bagian Selangor;
- 2) Negara Bagian pulau Penang;
- 3) Negara Bagian Perak;
- 4) Negara Bagian Johor;
- 5) Negara Bagia Negeri Sembilan;
- 6) Negara Bagian Malaka;
- 7) Negara Bagian Kedah;
- 8) Negara Bagian Pahang;
- 9) Negara Bagian Kelantang;
- 10) Negara Bagian Terengganu;
- 11) Negara Bagian Serawak;
- 12) Negara Bagian Sabah;
- 13) Negara Bagian Perlis;

Dalam pertengahan Tahun 2007, ekonomi dunia keseluruhannya telah menunjukkan prestasi yang baik, ekonomi Amerika yang menjadi lemah pada tahun pertama 2007 yang disebabkan oleh masalah keruntuhan Subprime Mortgage bagi pasaran perumahan, berkembang dengan lebih pesat, didorong oleh peningkatan ekspor, pembangunan yang berkesinambungan, ekonomi Negara Negara Asia termasuk Asean terus berkembang dengan pesat berdasarkan perkembangan ekspor dan pasaran domestic.²⁸

Namun begitu ekonomi dunia pada masa sekarang nampaknya mulai menghadapi keadaan yang tidak menentu, kesan keruntuhan pasaran perumahan “Subprime Mortgage” yang lebih meluas dan mendalam telah membawa kepada sector keuangan yang tidak stabil.

Sesuai dengan ketentuan Undang undang Pertanahan di Malaysia serta berdasarkan hasil diskusi dengan **Pejabat Pengarah Tanah dan Galian, Unit Perancang Ekonomi Negeri Johor (UPEN), Pejabat Daerah Johor Bahru** serta salah satu pengembang (developer) yaitu **Paradise Realty Sdn, Bhd di Johor Bahru** yang juga merupakan salah satu anggota **Real Estate and Housing Developers’ Association (REHDA)** pada tanggal 3 dan tanggal 4 Februari 2009 diperoleh penjelasan sebagai berikut :

- a) Di negara Malaysia berdasarkan The Land National Code tahun 1965 jenis hak atas tanah terdiri dari **Freehold Title** dan **Leasehold Title**, untuk warga Negara asing dimungkinkan untuk memperoleh kedua jenis hak atas tanah tersebut. Untuk leasehold title umumnya dimiliki oleh Negara dan hak sewa tersebut biasanya mempunyai jangka waktu 60 tahun atau 99 tahun dan jangka waktu tersebut dapat diperbaharui kembali.²⁹
- b) Di negara Malaysia, berdasarkan National Land Code No.56 of 1965 Part Thirty Three Pasal 433a. yang disebut dengan Foreign Interest meliputi
 - a. Warga Negara Asing
 - b. Badan Hukum yang didirikan diluar Malaysia

²⁸ Laporan ekonomi 2007/2008, kerajaan negeri johor Darul Ta'zim-Unit Perancang Ekonomi Negeri

²⁹ Mayor Types of Property

- c. Badan Hukum yang didirikan di Malaysia yang lebih dari 50% sahamnya dimiliki oleh Warga Negara Asing atau Badan hukum yang didirikan diluar Negara Malaysia.

Untuk lebih jelasnya, dapat dilihat dalam matrik di bawah ini:

**GARIS PANDUAN BARU MENGENAI PEROLEHAN
HARTANAH OLEH KEPENTINGAN ASING
BERKUATKUASA MULAI 1.1.2005
(PEMBELIAN TERUS DARI PEMAJU)**

Kategori	Jenis	Harga Minimal	Kuota
(A) Bangunan kediaman	Boleh Memiliki		
	1. Rumah Teres 2 Tingkat dan Ke atas	RM 250,000.00 dan ke atas	20%
	2. Berkembar 2 Tingkat	RM 250,000.00 dan ke atas	30%
	3. Bangle 2 Tingkat atau Lot Kosong untuk tujuan Banglo	RM 250,000.00 dan ke atas	30%
	4. Kondominium / Apartment	RM 250,000.00 dan ke atas	50%
	5. Holiday Home	RM 250,000.00 dan ke atas	50%
(A1) Bangunan kediaman	Boleh Memiliki (Oleh Pemastautin Tetap)		

	1. Rumah Teres 2 Tingkat dan Ke atas 2. Berkembar 2 Tingkat 3. Banglo 2 Tingkat atau Lot Kosong untuk tujuan Banglo 4. Kondominium / Apartment 5. Holiday Home	RM 200,000.00 dan ke atas RM 200,000.00 dan ke atas RM 200,000.00 dan ke atas RM 200,000.00 dan ke atas RM 200,000.00 dan ke atas	20% 30% 30% 50% 50%
(A) Bangunan Kediaman	Boleh Memiliki		
	1. Rumah Kedai 3 Tingkat ke atas	RM 350,000.00	
	2. Kedai / Pejabat 3 Tingkat ke atas		10%
	3. Ruang Pejabat / Perniagaan di Komplek Perniagaan	RM 350,000.00	10%
	4. Ruang Pameran	RM 350,000.00	20%
		RM 350,000.00	20%
(C) Industri / Perusahaan	Boleh Memiliki		
	Kepentingan asing dibenarkan memperoleh hartanah industri / perusahaan tanpa had bilangan dan harga dan hendaklah didaftarkan di bawah sebuah syarikat tempatan tertakluk kepada syarat perolehan. -Keculi Lot Bumiputera; -Lot Pelepasan Bumiputera dibenarkan.		
SEKATAN PEROLEHAN			
1. Semua hartanah di bawah kategori kos rendah dan sederhana rendah; 2. Semua hartanah di atas tanah Rizab Melayu ; 3. Hartanah yang telah diperuntukan kepada Bumiputera (Lot untuk Bumiputera/Pelepasan Lot Bumiputera kecuali tanah kategori Industri/Perusahaan dibenar memperoleh tanah pelepasan Lot Bumiputera; 4. Gerai atau Bengkel Perkhidmatan;			

5. Semua hartanah yang syarat nyatanya adalah Rumah Teres Biasa (Single Storey);
6. Semua hartanah yang syarat nyatanya adalah Rumah Teres Biasa Satu Setengah Tingkat;
7. Semua hartanah yang syarat nyatanya adalah kedai setingkat, satu setengah tingkat, dua tingkat atau dua tingkat setengah

Sumber Data : Diolah dari Data Sekunder

**GARIS PANDUAN BARU MENGENAI PEROLEHAN
HARTANAH OLEH KEPENTINGAN ASING
BERKUATKUASA MULAI 1.1.2005**

**(PEMBELIAN DARI INDIVIDU / SYARIKAT)
(BUKAN DARI PEMAJU)**

Kategori	Jenis	Harga Minimal
(A) Bangunan Kediaman	Boleh Memiliki	
	1. Banglo 2 Tingkat	RM 500,000.00 ke atas
	2. Rumah Berkembar 2 Tingkat	RM 350,000.00 ke atas
	3. Kondominium / Apartment	RM 350,000.00 ke atas
	4. Holiday Home	RM 500,000.00 ke atas
(B) Bangunan Komersial	Boleh Memiliki	
	1. Kedai Pejabat 3 Tingkat atau lebih	RM 500,000.00 ke atas
	2. Ruang Pejbat / Perniagaan di Komplek Perniagaan	RM 350,000.00 ke atas
	3. Ruang Perniagaan / Pameran	RM 350,000.00 ke atas Tidak Had Harga
	4. Pam Minyak	
(C) Industri / Perusahaan	Boleh Memiliki	
	Kepentingan asing dibenarkan memperoleh hartanah industri / perusahaan tanpa had bilangan dan harga dan hendaklah didaftarkan di bawah sebuah syarikat tempatan tertakluk kepada syarat perolehan. -Keculi Lot Bumiputera;	

	-Lot Pelepasan Bumiputera dibenarkan.	
(D) Pertanian	Tidak Boleh Memiliki (Kecuali Pajak)	
Kebenaran Pajak Tanah Pertanian	Melebihi RM 500,000.00 atau berluasan lebih daripada 15 ekar.	
	<div><div>i.</div><div>Kepentingan asing dibenarkan memanjakan tanah pertanian yang bernilai melebihi RM 500,000.00 atau berkeluasan asekurang-kurangnya 15 ekar yang mana lebih tinggi dan hendaklah didaftarkan di bawah sebuah syarikat tempatan tertakluk kepada tempaoh pajak 10 tahun dan ke atas;</div><div>ii.</div><div>Pajak tanah oleh kepentingan asing hanya dibenarkan untuk tujuan seperti berikut :</div><div><div>-</div><div>Menjalankan aktiviti pertanian secara komersial menggunakan teknologi tinggi atau modern;</div><div>-</div><div>Menjalankan projek argo-pelancongan;</div><div>-</div><div>Menjalankan aktiviti pertanian atau industry berasaskan pertanian bagi menghasilkan produk untuk dieksport</div></div></div>	
SEKATAN PEROLEHAN		
<div><div>1.</div><div>Semua hartanah di bawah kategori kos rendah dan sederhana rendah;</div><div>2.</div><div>Semua hartanah di atas tanah Rizab Melayu ;</div><div>3.</div><div>Hartanah yang telah diperuntukan kepada Bumiputera (Lot untuk Bumiputera/Pelepasan Lot Bumiputera kecuali tanah kategori Industri/Perusahaan dibenar memperoleh tanah pelepasan Lot Bumiputera;</div><div>4.</div><div>Gerai atau Bengkel Perkhidmatan;</div><div>5.</div><div>Tanah Pertanian kecuali bagi tujuan pajak seperti di Para (D);</div><div>6.</div><div>Melalui Lelongan Awam / Mahkamah;</div><div>7.</div><div>Semua hartanah yang syarat nyatanya adalah Rumah Teres Biasa (Single Storey);</div><div>8.</div><div>Semua hartanah yang syarat nyatanya adalah Rumah Teres Biasa Satu Setengah Tingkat;</div><div>9.</div><div>Semua hartanah yang syarat nyatanya adalah kedai setingkat, satu setengah tingkat, dua tingkat atau dua tingkat setengah</div></div>		

Sumber Data : Diolah dari Data Sekunder

Prosedure Persetujuan dan Proses Permohonan Rumah Tempat Tinggal bagi Warga Negara Asing Di Malaysia

Pemohonan untuk memperoleh rumah tempat tinggal untuk warga Negara asing harus memenuhi hal hal sebagai berikut :

- 1) Setiap permohonan untuk memperoleh rumah tempat tinggal harus tunduk kepada Foreign Investment Committee

- 2) Semua persetujuan atas permohonan kepemilikan rumah tempat tinggal wajib tunduk pada ketentuan ketentuan yang diatur oleh The National Land Code, 1965 (Hukum Tanah Nasional 1965) dan ketentuan yang dikeluarkan oleh pejabat daerah masing masing Negara Bagian.
- 3) Untuk kepemilikan rumah tempat tinggal per unit dengan harga yang melebihi dari RM.250,000,- tidak diperlukan lagi persetujuannya dari Foreign Investment Committee dan hal ini berlaku sejak tanggal 21 Desember 2006;

Prosedure Persetujuan dan Proses Permohonan Rumah Tempat Tinggal bagi Warga Negara Asing Di Malaysia

Untuk permohonan yang telah dipertimbangkan untuk disetujui, wajib dipenuhi beberapa hal yaitu:

- 1) Permohonan yang dibuat dengan menggunakan form yang telah ditentukan oleh masing masing Negara Bagian, permohonan tersebut dapat diserahkan secara perorangan atau dapat melalui perwakilan. dan permohonan tersebut berisikan;
- 2) Identitas pemohon;
- 3) Asset / rumah yang ada di Negara Malaysia yang telah dimiliki oleh pemohon;
- 4) Perolehan tanah / rumah tempat tinggal dari pemilik asli dan penerima hak;

Persetujuan permohonan untuk rumah tempat tinggal harus melampirkan:

1. Sertipikat tanah / Grant
2. Letak lokasi tanah
3. Photo copy identitas diri / passport
4. Copy dari perjanjian jual beli
5. Keterangan tentang project (dari developer)
6. Surat pernyataan tentang penerimaan sumber dana
7. Biaya proses

Langkah langkah untuk memperoleh persetujuan perolehan rumah tempat tinggal

1. Untuk rumah tempat tinggal, terdapat persyaratan legal dan administrasi yang harus dipenuhi, persyaratan legal telah diatur di National Land Code;

2. Permohonan perorangan atau perwakilan menyerahkan dokumen beserta lampirannya yang diperlukan yang ditujukan ke Kantor Pejabat Tanah dan Galian;
3. Petugas mengecek semua persyaratannya, apabila data data masih kurang lengkap, permohonan ditolak;
4. Untuk permohonan yang sudah memenuhi persyaratan, langsung didaftarkan;
5. Dibuatkan surat usulan kepada penguasa terkait, diantaranya Majelis Musyawarah Kerajaan dari kantor pejabat tanah dan galian;
6. Jika diperlukan terdapat pertimbangan pertimbangan dari departemen terkait dilampirkan dalam usulan ini;
7. Setelah dibuat surat persetujuan atau surat pemberitahuan penolakan kemudian surat tersebut diteruskan ke kantor pejabat daerah / District Land Officer , Dirjen tanah dan galian, FIC dan Menteri Pariwisata untuk registrasi.

Berikut ini adalah beberapa peraturan kepemilikan hak atas tanah di Negara Malaysia :³⁰

GUIDELINE ON THE APPROVAL PROCESS OF LAND OWNERSHIP (RESIDENTAL UNITS) BY FOREIGN INTEREST PURPOSE

- a. The purpose of this guideline is to guide foreign interests in an application for the approval of land ownership (Residential Units)

CONDITIONN APPLIED ON APPLICATION OF APPROVAL

- b. An application for the approval of land ownership (Residential Units) by foreign interest shall be subjected to the following conditions:
 - i. Every application for the approval of land ownership (residential units) shall abide the Foreign Investment Committee (FIC) for Malaysia My Second Home (MM2H) participants, they are also subject to the conditions set by the Malaysia My Second Home Center (Ministry of Tourism);

³⁰ Pejabat Tanah dan Galian Johor

- ii. Any approval of an application for land ownership shall be subject to the compliance with provisions of The National Land Code, 1965 and The State Rules at any relevant authority;
- iii. Ownership of residential units for the price exceeding RM.250,000.- per unit do not require the approval from the Foreign Investment Committee (FIC) no condition of usage and limitation of residential ownership applied which took effect from December 21, 2006

PARTICULARS UPON SUBMISSION OF THE APPLICATION

c. For an application to be considered by the approving authority, it shall contain the following:

i. The applications made by using the prescribed forms provided by each state,. These forms can be submitted by the applicants personally or through representative. The forms shall consists of:

1. Particulars of the applicant/s
2. Particulars of the other properties owned by the applicant in Malaysia
3. Particulars of the land ownership (residential units) acquired, and
4. Particulars of the original proprietor and the recipient

Any application for the approval of land ownership (residential units) should contain among others, the following:

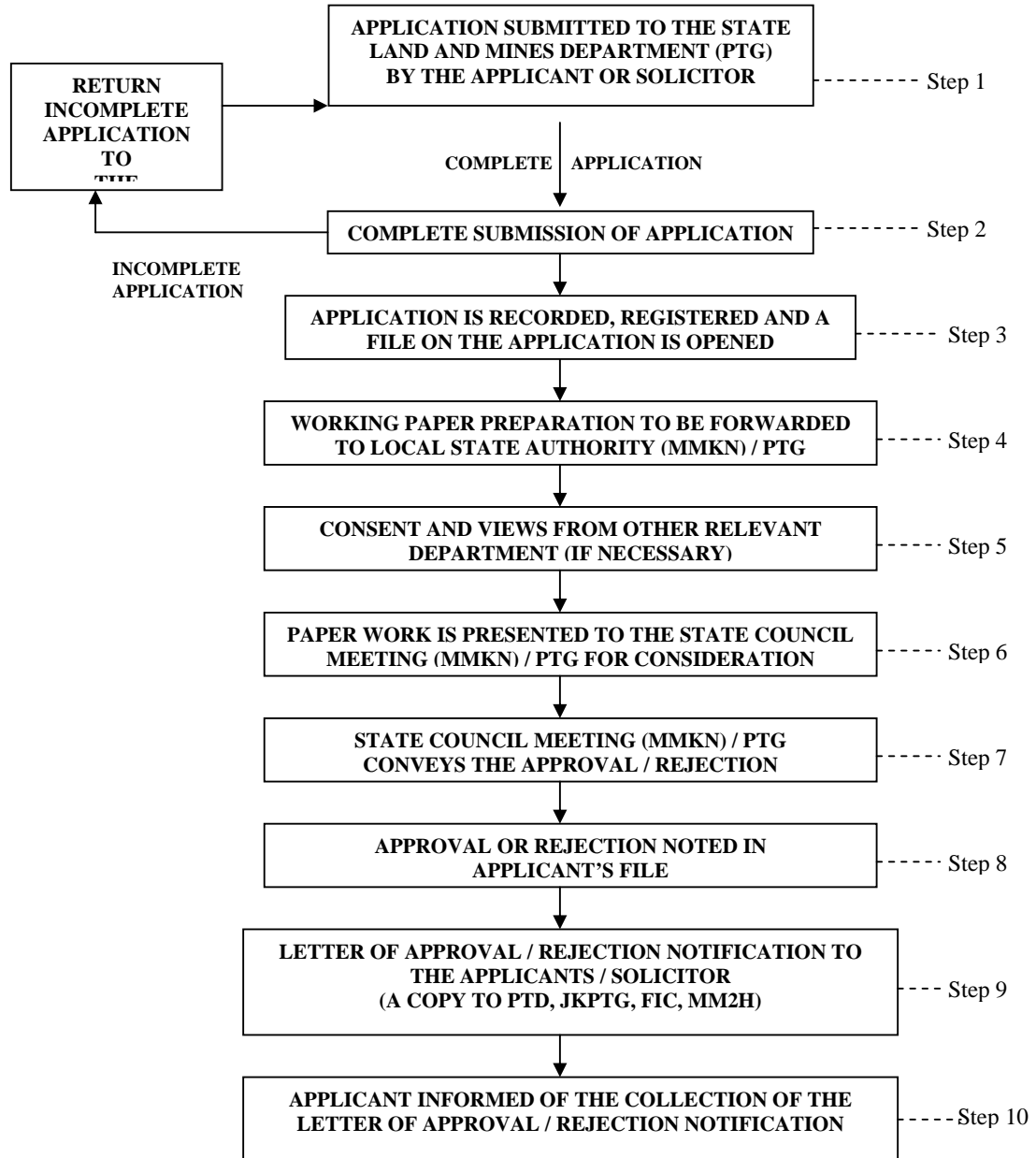
- 1) Certified official land search (from land office);
- 2) Key plan and location;
- 3) Recent quit rent receipt;
- 4) Certified copy of applicant's identification card/passport;
- 5) Certified copy of sales and purchases agreement;
- 6) Project brief's information (from developer);
- 7) Statutory declaration on local or foreign financial resources; and
- 8) Processing fee.

STEPS IN OBTAINING APPROVAL OF LAND OWNERSHIP (RESIDENTIAL UNIT)

- d. For land ownership (residential units), there are legal and administrative requirements that need to be complied. The legal requirement mainly have been laid down in the National Land Code. The main steps in process involved are set out as follows:
- a) Applicant/s or representative submits their application along with the necessary particulars to the State Land and Mines Office (PTG);
 - b) Officers in charge will check the application, if certain requirement is not met, the application will be rejected summarily;
 - c) For application which has met the requirement, a file will be opened and registered;
 - d) A paper will be prepared for consideration by the relevant approving authority, for instance State Executive Council Meeting (EXCO) of the Director of State Land and Mines;
 - e) Contents and views from other relevant departments are included in the paper, if necessary;
 - f) The paper is presented in the EXCO or The Director of the State Land and Mines for consideration and approval/rejection;
 - g) The Approval or rejection notification will be prepared and also forwarded to the District Land Office (PTD), Department of Director General Lands and Mines (JKPTG) Foreign Investment Committee (FIC) and Malaysia My Second Home Centre (MM2H) for record purpose;
 - h) Applicant/s will be informed to collect the letter of approval at The State Land and Mines office.

STEPS IN OBTAINING THE APPROVAL OF LAND OWNERSHIP (RESIDENTIAL UNITS)

BY FOREIGN INTERESTS



Di Malaysia terdapat lembaga yang bertanggung jawab untuk memberikan persetujuan tentang kepemilikan property oleh orang asing yaitu **Foreign Investment Committee (FIC)**, akan tetapi saat ini persetujuan tersebut telah berubah dimana persetujuan pembelian rumah oleh orang asing lebih ditentukan oleh kewenangan pemerintah daerah/Menteri Besar (Chief Minister) misalnya untuk kepemilikan property di Negara bagian Johor Bahru, maka persetujuannya akan dikeluarkan oleh Kantor Pejabat Tanah dan Galian Johor Bahru.

Secara umum disebutkan bahwa minimal property / rumah yang dapat dimiliki oleh orang asing adalah RM.250.000 (kira kira Rp.750,000,000,-) dan tidak ada pembatasan bagi warga negara asing untuk membeli lebih dari 1(satu) rumah/bangunan. Orang asing secara umum dilarang membeli rumah / property antara lain

- 1) semua rumah dengan tipe sederhana dan rumah sangat sederhana
- 2) semua tanah/rumah yang dibangun diatas tanah yang diperuntukan untuk orang Melayu (**Malay Reserve Land**)
- 3) semua tanah guna peruntukan perbengkelan
- 4) semua rumah biasa yang berupa satu tingkat (**single storey**)
- 5) semua rumah yang berupa bangunan satu setengah tingkat
- 6) semua tanah/rumah yang digunakan untuk kedai satu tingkat,satu setengah tingkat, dua tingkat atau dua setengah tingkat.
- 7) Rumah yang termasuk dalam kuota untuk Bumiputera

Sedangkan rumah / property yang diperbolehkan untuk dibeli oleh orang asing adalah:

Kategori Bangunan/Tempat kediaman:

1. Bungalow yang terdiri dari dua lantai dengan harga RM.500,000,- ke atas Kuota 20%
2. Rumah yang terdiri dari dua lantai dengan harga 350,000,- ke atas
3. Kondominium/apartment dengan harga RM.350.000,- ke atas Kuota 30%

Kategori Bangunan Komersil

1. Bangunan 3 tingkat atau lebih dengan harga RM.500,000,- ke atas Kuota 10%
2. Bangunan pertokoan dikawasan perdagangan dengan harga RM.500,000,- keatas
3. Bangunan untuk pameran dengan harga RM.500,000,- ke atas

Katagori Industri:

Untuk kepentingan perusahaan asing diperbolehkan untuk membeli tanah guna peruntukan Industri harus melalui perusahaan yang didirikan di Malaysia (syarikat tempatan)

Katagori Pertanian:

Untuk kepentingan asing diperbolehkan memiliki tanah pertanian dengan harga RM.500,000,- dimana perusahaan tersebut wajib menjalankan kegiatan pertanian secara komersil serta menggunakan teknologi yang tinggi serta modern serta menghasilkan produksi untuk di eksport (export oriented). Persaratan yang harus dilampirkan untuk pembelian rumah/property antara lain :

1. salinan Pasport
2. Salinan Hak Milik Induk
3. Salinan Hak Milik Strata
4. Salinan Surat Perjanjian Jual Beli
5. Salinan pembayaran pajak tanah

Sesuai informasi tambahan yang diperoleh dari Pejabat Tanah dan Galian bahwa untuk developer yang akan menjual rumah/bangunan kepada orang asing tidak dapat langsung dijual begitu saja, akan tetapi harus mendapat ijin terlebih dahulu dari **Majelis Musyawarah Kerajaan** (MMK) dan dari MMK kemudian dikuasakan ke Pejabat Tanah dan Galian setempat, hal ini disebabkan adanya kuota penjualan, jadi warga Negara Asing tidak boleh membeli semua rumah/bangunan dalam satu kawasan, maksimum yang dapat dibeli oleh orang asing dalam satu kawasan adalah 20 %.

Proses perolehan tanah/bangunan oleh orang asing sampai dengan diterbitkannya sertipikat tanah di Negara Malaysia rata rata berkisar antara 2 (dua) bulan hingga 3 (tiga) bulan lamanya. Kantor Pejabat Tanah dan Galian kebanyakan tidak memproses menerbitkan sertipikat baru, melainkan hanya menerbitkan sertipikat tanah karena adanya jual beli / peralihan hak dari Developer kepada orang asing.

Jumlah rata rata rumah/bangunan yang terjual untuk orang asing setiap tahunnya adalah kira kira 500 unit. Dan rumah/bangunan yang paling gampang dijual adalah rumah /bangunan bangunan yang ada dinegara bagian Selangor, karena dalam pembelian rumah/bangunan tidak diperlukan uang muka 10 % (approval payment) sedangkan yang agak sulit adalah rumah/bangunan yang terletak di Negara bagian Trenggano / Klantan, karena sebagian besar tanah disana adalah tanah Negeri / **Malay Reserve Land**, sedangkan harga rumah/bangunan diantara negara negara bagian adalah di Johor Bahru, karena daerah tersebut letaknya berdekatan dan merupakan garis perbatasan (border line) antara Malaysia dengan Negara Singapore.³¹

Besarnya biaya untuk penerbitan sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh orang asing yang akan membeli rumah/bangunan di Negara bagian Johor Bahru adalah sebagai berikut:

- a. Harga rumah/ bangunan RM.300.000 s/d RM.400.000 adalah RM.1.500,-
- b. Harga rumah /bangunan RM.400.000 s/d RM.500.000 adalah RM.2.000,-
- c. Harga rumah/ bangunan RM.100,000 s/d RM.2000,000,-adalah RM.3.000,

Pada saat ini di Negara Malaysia ada 2 (dua) katagori dalam hal penjualan property yaitu penjualan property baru yang dilaksanakan oleh Developer dan property yang dijual oleh perorangan (individual owner). Akan tetapi dalam perkembangan selanjutnya di Negara Malaysia para developer sangat biasa menjual property dalam kondisi “**Off The Plan**” yaitu penjualan property sebelum bangunan tersebut dibangun. Menurut ketentuan yang berlaku bahwa sebelum menjual property, pihak developer diwajibkan untuk menyelesaikan pembangunan hingga semuanya lengkap dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun sesuai perjanjian jual beli. Kemudian pihak penjual dapat melakukan pembayaran secara periodic sesuai progress pembangunan. Akan tetapi sekarang pemerintah Malaysia mencoba menggalakan para developer untuk membangun terlebih dahulu baru menjual (**build then sell**) sehingga developer wajib menyelesaikan pembangunannya terlebih dahulu sebelum property tersebut dijual. Dan biasanya penjual membayar advance payment sebesar 10% dan sisanya akan dibayar setelah bangunan tersebut selesai dibangun

³¹ Pejabat Daerah Johor Bahru

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian penelitian hukum dan pembahasan yang telah dilakukan dalam Thesis ini, maka penulis dapat menarik kesimpulan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti sebagai berikut:

1. Orang asing yang tinggal di Indonesia (Pulau Batam) yang bermaksud memiliki tanah / bangunan hanya dapat menguasainya dengan status tanah Hak Pakai untuk jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun dan dapat diperpanjang 20 (dua puluh) tahun dan berikutnya diperbaharui untuk jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun. Sedangkan untuk perusahaan asing dapat menguasainya dengan status tanah Hak Guna Bangunan untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun dan diperpanjang untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun dan berikutnya dapat diperbaharui untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun.

Kepemilikan rumah tempat tinggal (Residential Housing) untuk Orang asing hanya diperbolehkan 1 (satu) unit rumah tinggal dengan type rumah yang tidak termasuk katagori Rumah Sangat Sederhana/Rumah Sederhana (Low Cost Housing). Sedangkan orang asing yang tinggal di Malaysia, pemerintah Malaysia dapat mengijinkan orang asing untuk memiliki tanah/property lebih dari 1 (satu) unit dan minimal bangunan tersebut 2 (dua) storey dengan harga minimal RM.250,000,- (kira kira Rp.750,000,000,-) sednagkan jangka waktu yang diberikan kepada warga Negara asing adalah 90 tahun.

2. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia, belum menjamin system perolehan tanah oleh orang asing di Indonesia khususnya di Pulau Batam, mengingat hampr 13 (tiga belas) tahun kiranya waktu yang cukup lama untuk mengendapkan pemahaman terhadap ketentuan PP No.41 Tahun 1996 tersebut,

masukan dari yang berkepentingan ditambah dengan perbandingan dengan pengaturan dan praktik di Negara Negara tetangga dapat dijadikan landasan untuk merancang peraturan perundangan terkait dengan hak WNA dan badan hukum asing atas tanah beserta bangunan yang lebih komprehensif, berorientasi ke masa depan (pro aktif), menyerap hal hal dari pengalaman Negara lain (akomodatif), namun tetap mendasarkan pada peraturan perundang undangan yang berlaku.

Selain itu, hal ini dapat disebabkan karena jangka waktu hak atas tanah yang diberikan kepada warga negara asing tidak Bankable yaitu hanya untuk jangka waktu yang pendek (25) tahun. Sedangkan Keputusan Ketua Otorita Batam Nomor 067/KPTS/KA/III/1999 tentang pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian belum mampu menciptakan atau mewujudkan pengawasan didalam kepemilikan tanah oleh orang asing di Batam, karena memang belum diatur.

B .Saran

1. Kepemilikan tanah, hunian atau rumah oleh orang asing dapat mendorong investasi dan menunjang perekonomian dalam negeri, untuk itu diperlukan pengaturan yang lengkap terhadap kepemilikan tanah oleh orang asing agar disatu sisi keberadaannya bermanfaat bagi pembangunan dan disisi lain keberadaan orang asing juga mendapat jaminan kepastian hukum (*legal certainty*). Hal ini salah satunya dapat dilakukan dengan menambah/ atau merevisi beberapa ketentuan yang terkait dengan aspek pengawasan transaksi tanah oleh orang asing melalui Bank Pemerintah / Bank yang ditunjuk pemerintah. Hal yang lain adalah sangat penting untuk mengontrol pajak setiap unit / dana yang masuk melalui bank pemerintah/ bank yang ditunjuk tersebut. Dengan demikian, dengan cara ini mampu memberikan data yang akurat kepada Biro Pusat Statistik, dimana keakuratan data ini adalah sangat penting untuk dapat dipakai sebagai bahan evaluasi atau pertimbangan selanjutnya dalam pengambilan keputusan ataupun membuat kebijakan baru dibidang pertanahan yang menyangkut kepemilikan untuk orang asing.

2. Warga Negara Asing selain dapat membeli rumah tempat tinggal, juga diharapkan dapat membeli Ruko (Shop House) seperti halnya di Negara Malaysia dan Negara Negara di Asean lainnya. Diharapkan Indonesia (Batam) dapat mempertimbangkan untuk mengadopsi beberapa Undang Undang atau peraturan yang positif berlaku di Malaysia dan menggabungkan dengan Undang Undang atau peraturan yang ada sekarang, sehingga akan mendapatkan suatu keistimewaan dimana transaksi property oleh orang asing bukan saja dapat meningkatkan investasi tetapi juga sebagai bantuan pengawasan ataupun mengamankan pengumpulan pajak, memberikan statistic yang akurat tentang investasi oleh orang asing serta mencegah spekulasi tanah.
3. Bahwa pemberian Hak Pakai bagi orang asing tidak perlu diberikan sekaligus untuk jangka waktu 70 tahun seperti yang diinginkan oleh dunia usaha, hal karenakan berkaitan dengan prinsip nasionalitas dari tanah tersebut sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 33 UUD Tahun 1945.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku-Buku

AP. Parlindungan, 1994. *Konversi Hak – Hak Atas Tanah*, Bandung: Mandar Maju.

Ali Achmad Chomzah. 2001. *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 1*. Prestasi Pustaka, Jakarta.

-----, 2002. *Hukum Pertanahan; Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat dan Permasalahannya*. Jakarta : Prestasi Pustaka.

-----, 2002. *Hukum Pertanahan; Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah, Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*. Prestasi Pustaka, Jakarta.

Boedi Harsono. 1999. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta.

-----, 2000. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta.

-----, 1973. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta.

K. Wantjik Saleh, 1977, *Hak Anda Atas Tanah* . Jakarta:Ghalia Indonesia.

Maria S.W. Sumardjono. 1982. *Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*, Andi Offset, Yogyakarta.

-----2001. *Kebijakan Tanah: Antara Regulasi dan Implementasi*, cetakan 1, Kompas, Jakarta.

-----, 2007, *Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan:Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, Jakarta: Kompas.

Martin Khor. 2008. *Meniti Jalan Lain*. Yogyakarta :Insist Press.

Nurhasan Ismail, 2007. *Perkembangan Hukum Pertanahan*, Yogyakarta : Huma.

R. Atang Ranoemihardja, 1982. *Perkembangan Hukum Agraria Indonesia*, Bandung : Penerbit Tarsito.

Soerjono Soekamto. dan Sri Mamuji. 1985. *Penelitian Hukum Normatif-Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta.

2. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang Undang Dasar 1945
- Undang Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria No.5 Tahun 1960
- Undang Undang No.21 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;

- Undang Undang No.32 Tahun 1999 Tentang Pemerintahan Daerah
- Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996;
- Peraturan Pemerintah No.8 Tahun 1993 Tentang Penguasaan Tanah Negara;
- Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan nasional No.9-VIII-1993 Tahun 1993 tentang Pengelolaan dan Pengurusan Tanah di Daerah Industri Pulau Rempang, Pulau Galang dan Pulau Lain di sekitarnya;
- Surat Keputusan Ketua Otorita Batam Nomor 068/KPTS/KA/III/1999 tentang Pemilikan Rumah Tempat Usaha oleh Orang Asing dan/atau Perusahaan Asing di Daerah Industri Pulau Batam;
- Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional No.110-2871 Tahun 1996 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.41 Tahun 1996 tentang Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing;

3. Artikel dan / atau Majalah

- Asian Economic News;
- Malaysian Real Estate – Cautious Optimism;
- National Land Code, (Kuala Lumpur, International Law Book Services, 2006);
- Laporan Ekonomi 2007/2008, Kerajaan Negeri Johor Darul Ta'zim (Unit Perancang Ekonomi Negeri, Johor Bahru);
- The Report Malaysia 2008 (Oxford Business Group)
- Ringkasan Mesyuarat Bil.2095/2004 (Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian ; Johor Bahru).
- 32 Years Development Batam Industrial Development Authority, 2003.